



REEL

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN
153 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM
PAZAR DEĞER TESPİTİNİN
(HORIZON PROJESİ)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	23.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	23.11.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.11.2015
RAPOR TARİHİ	25.11.2015
RAPOR NO	KRF-1511001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DİŐANDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 153 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM ANAHTAR TESLİM PAZAR DEĞER TESPİTİ (HORIZON PROJESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)





İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.3 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - İmar durum belgesi (kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Gayrimenkulle İlgili Sözleşmeler
- Ek 6 - Gayrimenkulle İlgili Ek Protokol 1
- Ek 7 - Gayrimenkulle İlgili Ek Protokol 2
- Ek 8 - Tapu Kayıtları (Kopya)
- Ek 9 - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek # - Yapı Ruhsatları (Kopya)



UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; 10169 ada (Eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan projenin 153 adet bağımsız bölümün anahtar teslim halindeki bugünkü Pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 129 Kat:9 34394 Şişli, İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun 10169 ada (eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan projenin 178 adet bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının 19.03.2012 tarihli Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin 12.12.2014 tarihli Ek Protokolüne istinaden değerlendirme kapsamında bulunan projede yer alan 178 adet bağımsız bölümün satışından geriye kalan 153 adet (92 adet konut, 33 adet ofis, 28 adet mağaza nitelikli) bağımsız bölümün anahtar teslimi halindeki bugünkü Pazar değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.



1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 25.11.2015 tarih ve KRF-1511001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu proje için daha önce 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor Numarası	KRF-1402001	KRF-1410001	
Rapor Tarihi	28.02.2014	29.12.2014	
Rapor Konusu	HORIZON PROJESİ (Sözleşmenin Değeri)	HORIZON PROJESİ (Sözleşmenin Değeri)	
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	
Takdir Edilecek Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	62.820.555	65.453.035	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : AŞAĞI MAHALLESİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No** : 10169
Parsel No : 74
Alanı : 5.982,91
Vasfı : ARSA
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Aşağıdaki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi :

** Taşınmazın ada numarası 1866 iken 10169 olarak değiştiği görülmüştür.



Blok No.	Böl. No.	Kat.	Alan, Bay.	Nitelik	Gl. No.	Sahife No.	Tapu Tarih.	Yüzölçümü	
A Blok	1	2. Bodrum.	382	197476	Kaput.	58	5692	04.09.2012	15810
A Blok	2	2. Bodrum.	582	197476	Kaput.	58	5693	04.09.2012	15810
A Blok	3	2. Bodrum.	582	197476	Kaput.	58	5694	04.09.2012	15810
A Blok	4	2. Bodrum.	382	197476	Kaput.	58	5695	04.09.2012	15810
A Blok	5	2. Bodrum.	282	197476	Kaput.	58	5696	04.09.2012	15810
A Blok	6	2. Bodrum.	382	197476	Kaput.	58	5697	04.09.2012	15810
A Blok	7	2. Bodrum.	382	197476	Kaput.	58	5698	04.09.2012	15810
A Blok	8	2. Bodrum.	382	197476	Kaput.	58	5699	04.09.2012	15810
A Blok	9	2. Bodrum.	472	197476	Kaput.	58	5700	04.09.2012	15810
A Blok	10	2. Bodrum.	582	197476	Kaput.	58	5701	04.09.2012	15810
A Blok	11	2. Bodrum.	682	197476	Kaput.	58	5702	04.09.2012	15810
A Blok	12	2. Bodrum.	1082	197476	Kaput.	58	5703	04.09.2012	15810
A Blok	13	2. Bodrum.	2082	197476	Kaput.	58	5704	04.09.2012	15810
A Blok	14	1. Bodrum.	582	197476	Kaput.	58	5705	04.09.2012	15810
A Blok	15	1. Bodrum.	1082	197476	Kaput.	58	5706	04.09.2012	15810
A Blok	16	1. Bodrum.	1182	197476	Kaput.	58	5707	04.09.2012	15810
A Blok	17	1. Bodrum.	682	197476	Kaput.	58	5708	04.09.2012	15810
A Blok	18	1. Bodrum.	782	197476	Kaput.	58	5709	04.09.2012	15810
A Blok	19	1. Bodrum.	1082	197476	Kaput.	58	5710	04.09.2012	15810
A Blok	20	1. Bodrum.	1582	197476	Kaput.	58	5711	04.09.2012	15810
A Blok	21	1. Bodrum.	472	197476	Kaput.	58	5712	04.09.2012	15810
A Blok	22	Zemin.	582	197476	Kaput.	58	5713	04.09.2012	15810
A Blok	23	Zemin.	582	197476	Kaput.	58	5714	04.09.2012	15810
A Blok	24	Zemin.	1082	197476	Kaput.	58	5715	04.09.2012	15810
A Blok	25	Zemin.	1182	197476	Kaput.	58	5716	04.09.2012	15810
A Blok	26	Zemin.	682	197476	Kaput.	58	5717	04.09.2012	15810
A Blok	27	Zemin.	1082	197476	Kaput.	58	5718	04.09.2012	15810
A Blok	28	Zemin.	1282	197476	Kaput.	58	5719	04.09.2012	15810
A Blok	29	Zemin.	472	197476	Kaput.	58	5720	04.09.2012	15810
A Blok	30	Zemin.	482	197476	Kaput.	58	5721	04.09.2012	15810
A Blok	31	1. Kat.	882	197476	Kaput.	58	5722	04.09.2012	15810
A Blok	32	1. Kat.	582	197476	Kaput.	58	5723	04.09.2012	15810
A Blok	33	1. Kat.	1082	197476	Kaput.	58	5724	04.09.2012	15810
A Blok	34	1. Kat.	1215	197476	Kaput.	58	5725	04.09.2012	15810
A Blok	35	1. Kat.	722	197476	Kaput.	58	5726	04.09.2012	15810
A Blok	36	1. Kat.	1182	197476	Dubleks Kaput.	58	5727	04.09.2012	15810
A Blok	37	1. Kat.	1382	197476	Dubleks Kaput.	58	5728	04.09.2012	15810
A Blok	38	1. Kat.	2082	197476	Kaput.	58	5729	04.09.2012	15810
A Blok	39	1. Kat.	1272	197476	Kaput.	58	5730	04.09.2012	15810
A Blok	40	1. Kat.	582	197476	Kaput.	58	5731	04.09.2012	15810
A Blok	41	1. Kat.	782	197476	Kaput.	58	5732	04.09.2012	15810
A Blok	42	2. Kat.	882	197476	Kaput.	58	5733	04.09.2012	15810
A Blok	43	2. Kat.	582	197476	Kaput.	58	5734	04.09.2012	15810
A Blok	44	2. Kat.	1702	197476	Kaput.	58	5735	04.09.2012	15810
A Blok	45	2. Kat.	1482	197476	Kaput.	58	5736	04.09.2012	15810
A Blok	46	2. Kat.	1882	197476	Kaput.	58	5737	04.09.2012	15810
A Blok	47	2. Kat.	2082	197476	Kaput.	58	5738	04.09.2012	15810
A Blok	48	2. Kat.	1282	197476	Kaput.	58	5739	04.09.2012	15810
A Blok	49	2. Kat.	582	197476	Kaput.	58	5740	04.09.2012	15810
A Blok	50	2. Kat.	782	197476	Kaput.	58	5741	04.09.2012	15810





A Blok	51	3 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	52	3 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	53	3 Kat	1277	107/170	Konut	59	5741	04.09.2012	1591Q
A Blok	54	3 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	55	3 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	56	3 Kat	2372	107/170	Konut	59	5747	04.09.2012	1591Q
A Blok	57	3 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	58	3 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	59	3 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	60	4 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	61	4 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	62	4 Kat	1277	107/170	Konut	59	5742	04.09.2012	1591Q
A Blok	63	4 Kat	1513	107/170	Konut	59	5744	04.09.2012	1591Q
A Blok	64	4 Kat	1513	107/170	Konut	59	5745	04.09.2012	1591Q
A Blok	65	4 Kat	2317	107/170	Konut	59	5746	04.09.2012	1591Q
A Blok	66	4 Kat	1277	107/170	Konut	59	5747	04.09.2012	1591Q
A Blok	67	4 Kat	512	107/170	Konut	59	5748	04.09.2012	1591Q
A Blok	68	4 Kat	742	107/170	Konut	59	5749	04.09.2012	1591Q
A Blok	69	5 Kat	872	107/170	Konut	59	5750	04.09.2012	1591Q
A Blok	70	5 Kat	615	107/170	Konut	59	5751	04.09.2012	1591Q
A Blok	71	5 Kat	1422	107/170	Konut	59	5752	04.09.2012	1591Q
A Blok	72	5 Kat	1522	107/170	Konut	59	5753	04.09.2012	1591Q
A Blok	73	5 Kat	1422	107/170	Konut	59	5754	04.09.2012	1591Q
A Blok	74	5 Kat	2431	107/170	Konut	59	5755	04.09.2012	1591Q
A Blok	75	5 Kat	1572	107/170	Konut	59	5756	04.09.2012	1591Q
A Blok	76	5 Kat	345	107/170	Konut	59	5757	04.09.2012	1591Q
A Blok	77	5 Kat	345	107/170	Konut	59	5758	04.09.2012	1591Q
A Blok	78	6 Kat	922	107/170	Konut	59	5759	04.09.2012	1591Q
A Blok	79	6 Kat	602	107/170	Konut	59	5760	04.09.2012	1591Q
A Blok	80	6 Kat	1422	107/170	Konut	59	5761	04.09.2012	1591Q
A Blok	81	6 Kat	1477	107/170	Konut	59	5762	04.09.2012	1591Q
A Blok	82	6 Kat	1477	107/170	Konut	59	5763	04.09.2012	1591Q
A Blok	83	6 Kat	2222	107/170	Konut	59	5764	04.09.2012	1591Q
A Blok	84	6 Kat	1400	107/170	Konut	59	5765	04.09.2012	1591Q
A Blok	85	6 Kat	752	107/170	Konut	59	5766	04.09.2012	1591Q
A Blok	86	6 Kat	842	107/170	Konut	59	5767	04.09.2012	1591Q
A Blok	87	7 Kat	622	107/170	Konut	59	5768	04.09.2012	1591Q
A Blok	88	7 Kat	622	107/170	Konut	59	5769	04.09.2012	1591Q
A Blok	89	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5770	04.09.2012	1591Q
A Blok	90	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5771	04.09.2012	1591Q
A Blok	91	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5772	04.09.2012	1591Q
A Blok	92	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5773	04.09.2012	1591Q
A Blok	93	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5774	04.09.2012	1591Q
A Blok	94	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5775	04.09.2012	1591Q
A Blok	95	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5776	04.09.2012	1591Q
A Blok	96	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5777	04.09.2012	1591Q
A Blok	97	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5778	04.09.2012	1591Q
A Blok	98	7 Kat	1422	107/170	Konut	59	5779	04.09.2012	1591Q
A Blok	99	8 Kat	622	107/170	Konut	59	5780	04.09.2012	1591Q
A Blok	100	8 Kat	622	107/170	Konut	59	5781	04.09.2012	1591Q
A Blok	101	8 Kat	1422	107/170	Konut	59	5782	04.09.2012	1591Q
A Blok	102	8 Kat	1422	107/170	Konut	59	5783	04.09.2012	1591Q
A Blok	103	8 Kat	1422	107/170	Konut	59	5784	04.09.2012	1591Q
A Blok	104	8 Kat	1422	107/170	Konut	59	5785	04.09.2012	1591Q
A Blok	105	8 Kat	1422	107/170	Konut	59	5786	04.09.2012	1591Q
A Blok	106	8 Kat	1422	107/170	Konut	59	5787	04.09.2012	1591Q
A Blok	107	9 Kat	2322	107/170	Konut	59	5788	04.09.2012	1591Q
A Blok	108	9 Kat	1722	107/170	Konut	59	5789	04.09.2012	1591Q
A Blok	109	9 Kat	1422	107/170	Konut	59	5790	04.09.2012	1591Q
A Blok	110	9 Kat	2422	107/170	Konut	59	5791	04.09.2012	1591Q



2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden 10.11.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

*Beyanlar Hanesinde:

*14.12.2007 tarihinde 19149 yevmiye no ile Medeni Kanununun 695. Maddesi uyarınca malikler arasında yönetim ve paydaşlıkla ilgili akdedilen İstanbul 28. Noterliği'nde düzenlenen 21.11.2007 tarih 31217 sayılı sözleşme (Taşınmazın daha önceki maliklerinin ilişkin bir sözleşme olduğu belirtilmiş olup içeriği hakkında bilgi edinilememiştir. İlgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*12.03.2013 tarih 4912 yevmiye ile Yönetim Planı Değişikliği: 08.03.2013 (Yönetim planında değişiklik yapıldığına ilişkin bilgi olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 3402 Sayılı Kanununun Ek1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Kadastro kanunu uyarınca ada/parsel bilgileri güncellenmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*Şerhler Hanesinde:

08.11.2012 tarih 20151 yevmiye ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 0.01 KRŞ bedelle 99 yıllığına Kira Şerhi) (Başlama Tarihi:08.11.2012 Süre:99 Yıl) (İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmaz 23/09/2011 tarihinde satış işleminden tamamı Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Konu parsel üzerinde 04.09.2012 tarih 15810 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.

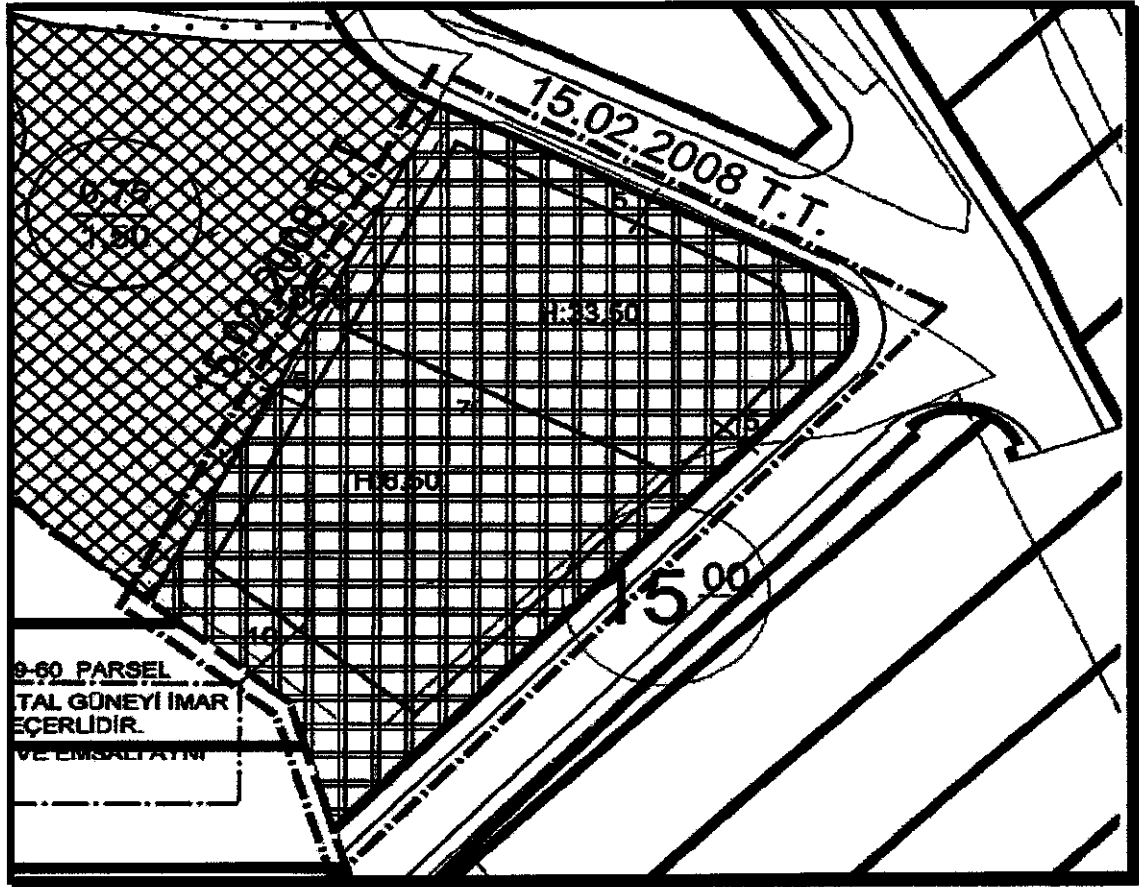
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan imar durum belgesi göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Konu gayrimenkul imar uygulamaları açısından Kartal Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları içindedir. Konu gayrimenkulün imar durumu ile ilgili olarak Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden bilgi alınmıştır. Konu gayrimenkul 19.09.2006 tarihinde onanan 1/1.000 Ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır. Ancak belediyeden edindiğimiz bilgiye göre konu gayrimenkul için 15.02.2008 tarihinde imar planı tadilatı gerçekleştirilmiştir. Buna göre; konu gayrimenkulün fonksiyonu: "Ticaret+Hizmet" olarak belirlenmiştir.

Aşağıda konu gayrimenkule ilişkin 1/1.000 Ölçekli İmar Planı örneği yer almaktadır. Buna göre; konu arsada "kitle imarlı" olarak ifade edilen yapı tarzına izin verilmiştir. Sahil tarafına bakan ön kısımda ve arka kısımda olmak şartıyla 2 blok yapılabilir. Ön bölümde kalan alanda H: 6.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir, arka bölümde ise H:33.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir. Çekme mesafeleri ön yoldan 10 metre, yan yollardan 5 metre olarak görülmektedir.





2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 1866 ada 74 parsel için düzenlenmiş, 27.07.2009 tarih 3-03 ilk ruhsatı , yenileme amaçlı 18.07.2012 tarih 3-66 numaralı yapı ruhsatı ve 23.09.2014 tarih ve 7-12 numaralı şantiye şefi değişikliğinden dolayı verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsatta da ünite sayısı ve toplam inşaat alanı diğer ruhsatlarla aynıdır. Ruhsat bilgilerine ait detaylar aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir. (Taşınmazın ada no 10169 olarak değişmiş olup, ruhsat ve projesi eski ada numarası 1866 için düzenlenmiştir.)

İncelenen projesinde parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681,00 m²'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009,00 m²'dir.

ADA	PARSEL	KULLANIM AMACI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT NO	TADİLAT RUHSAT TARİHLERİ	TADİLAT RUHSAT NO	RUHSAT ALANI (m ²)
1866 (Y:10169)	74	A Blok	27.07.2009	3-03	1.18.07.2012 2.23.09.2014	1.3-66 2.7-12	29.681,00
1866 (Y:10169)	74	B Blok	27.07.2009	3-03	1.18.07.2012 2.23.09.2014	1.3-66 2.7-12	14.009,00

Ada	Parsel	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	B.Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
1866 (Y:10169)	74	A Blok	18.07.2012	3-66	122	5A	29.681,00
1866 (Y:10169)	74	B Blok	18.07.2012	3-66	56	5A	14.009,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Müt. Şantiye Şefi ve İsim Değişikliği nedeni ile alınan son yapı ruhsatları 23.09.2014 tarihinde düzenlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın bulunduğu parsel için son ruhsata bağlı olarak aşağıdaki yapı denetim firma bilgileri geçerlidir.

Alfa Teknik Yapı Denetim LTD.ŞTİ. Hasanpaşa Mahallesi Kurbağlıdere Caddesi No:10/2 KADIKÖY-İSTANBUL



3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

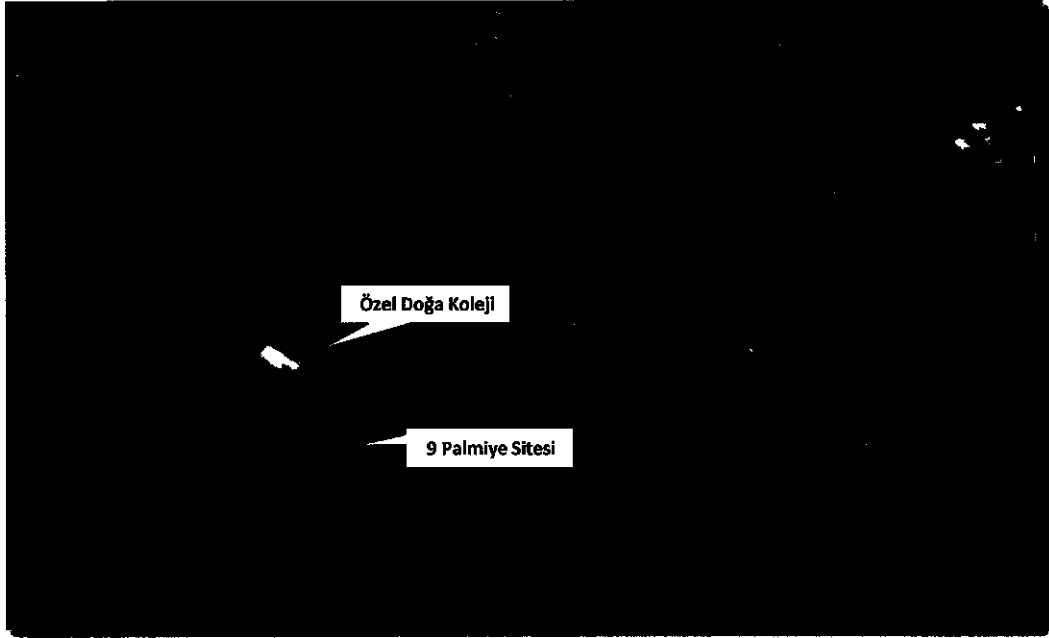
3.1 - Tanımı

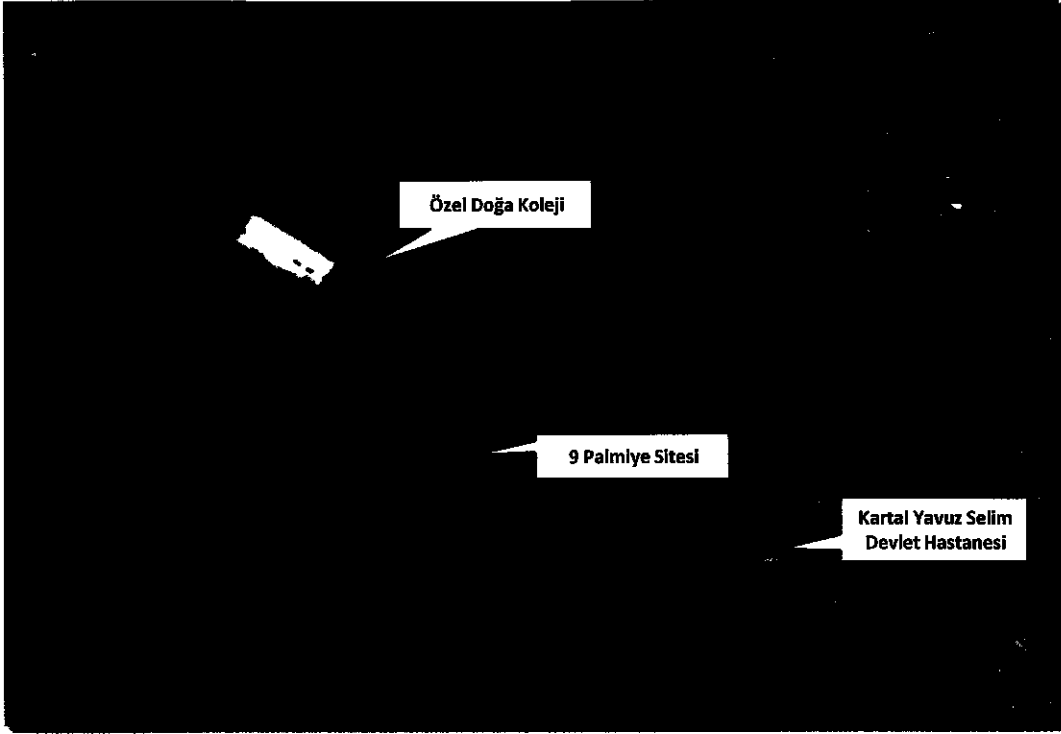
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m² dir. A blok 6 bodrum + zemin + 10 normal kattan oluşmaktadır. A blokta 109 konut, 13 adet iş yeri bulunmakta olup, konutlardan 2 tanesi (zemin+1.kat) dubleks konut niteliğindedir. A blok girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. B blok deniz tarafında yer alan 5 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. B blok, ticari blok olup, 56 adet iş yeri bulunmaktadır. Blok girişi 1. bodrum kattandır. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar ise satışlardan gerye kalan ve ekte liste olarak sunulan 153 adet bağımsız bölümdür. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan konumlu arsa, sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz deniz manzarasına sahiptir. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projeye ulaşım, sahil yolundan veya sahil yoluna paralel uzanan ve Çilek Sokak'ın bağlandığı Tekel Caddesi'nden sağlanabilmektedir. TCDD Banlıyo hattı Tekel Caddesi'ne paralel uzanmakta ve kuzeyden sahil yoluna erişimde bariyer oluşturmaktadır. TEM Otoyolu Kartal çıkışından ve D-100 Soğanlık üzerinden sahil yolu bağlantısı ile konu gayrimenkule erişim sağlanırken, Idealtepe'den de D-100 Karayolu'na ulaşım sağlanabilmektedir. Konu gayrimenkul Kartal sahiline çok yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaz Samandıra TEM Çıkışı 14 km, Sabiha Gökçen Havalimanı Sapağı 19 km , Boğaziçi Köprüsü Gişeler 24 km , FSM Köprüsü Gişeler 33 km mesafededir.

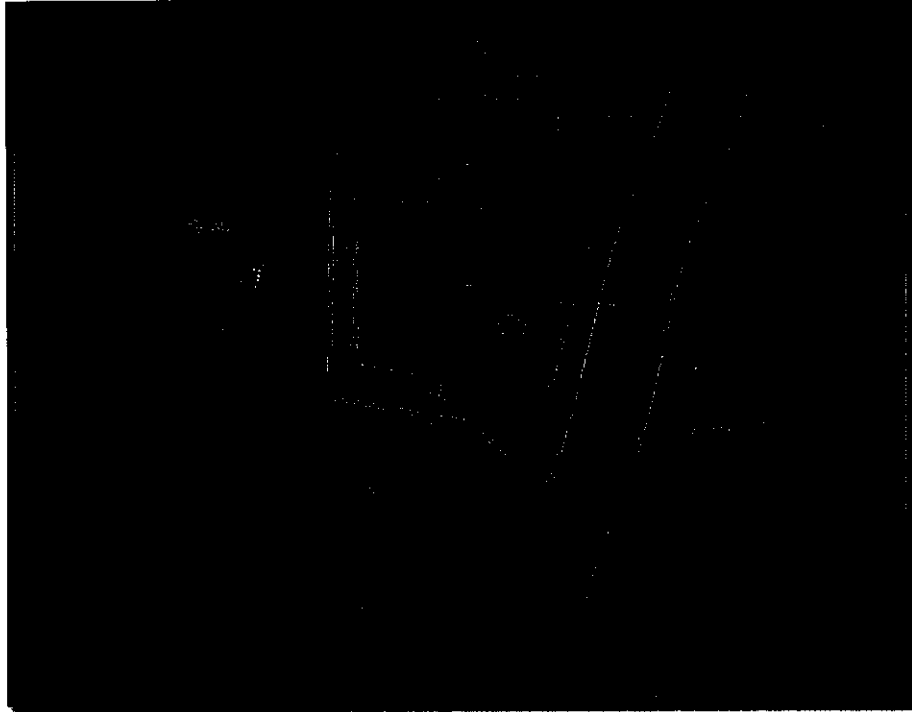
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İstanbul Kartal İlçesi Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi sözleşmeli olan Dumankaya Horizon projesinde yer alan satışlardan geriye kalmış 153 adet bağımsız bölümdür. Konu parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje, A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690 m²'dir.

Projede yer alacak olan kullanımlar temel olarak konut ve işyeri olarak belirlenmiştir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet de home-office yer alacaktır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

Projede inşaat tamamlanmak üzere olup ince işçilikler devam etmektedir. B blokta dükkanlar natamam olarak bırakılmış, ofis nitelikli taşınmazların ise iç dizaynı yapılmıştır. A blokta alt katlardan taşınmazların ıslak hacim döşemeleri başlanmış olup, üst katlar kaba inşaat halindedir. Bina içerisinde 2 adet asansör yapım aşamasındadır. Yangın asansörü ise faaliyete geçmiştir.





İncelenen kat irtifakı projesine göre bloklar için yapılan hesaplamalar aşağıdaki gibidir.

BLOK NO	A BLOK	B BLOK	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	
A Blok	6. BODRUM	5. BODRUM	4.499,00 m ²	
	5. BODRUM	4. BODRUM	4.499,00 m ²	
	4. BODRUM	3. BODRUM	4.269,00 m ²	
	3. BODRUM	2. BODRUM	4.466,00 m ²	
	2. BODRUM	1. BODRUM	3.110,00 m ²	
	1. BODRUM	ZEMİN	3.162,00 m ²	
	ZEMİN	1. NORMAL KAT	3.071,00 m ²	
	1. NORMAL	TESİSAT KATI	1.701,00 m ²	
	2. NORMAL		1.564,00 m ²	
	3. NORMAL		1.552,00 m ²	
	4. NORMAL		1.552,00 m ²	
	5. NORMAL		1.564,00 m ²	
	6. NORMAL		1.564,00 m ²	
	7. NORMAL		1.552,00 m ²	
	8. NORMAL		1.552,00 m ²	
	9. NORMAL		1.564,00 m ²	
	10. NORMAL		1.564,00 m ²	
		TESİSAT KATI		822,00 m ²
		ÇATI KATI		63,00 m ²

Ada	Parsel	Blok	Konut Alanı (m ²)	Ticaret Satış Brüt Alanı (m ²)	Diğer Kullanım Alanı (m ²)
1866 (y:10169)	74	A	18.256,00	1.641,00	9.784,00
1866 (y:10169)	74	B		6.531,00	7.478,00





4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.





4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir. Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy-

Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması

desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.



2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

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 büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye 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 ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönüşmesinin 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. Bölgede eski ticari ve sanayi tipi yapıların yerine iş merkezleri ve rezidance tarzında yeni yapılaşmaların yapılmakta olduğu gözlemlenmiş olup, bölgede incelenen projeler A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Bölgede rezidance tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal İmar Müdürlüğü, Kartal Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- * Güney cephe taşınmazlar deniz-adalar manzaralıdır.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.
- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Nitelikli bir projede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arzı fazladır.
- * Kadıköy Bölgesinde kentsel dönüşüm yasası kapsamında yenilenen projelere rağbetin artması ile bölgeye olan talep azalmıştır.

**REEL****DEĞERLEME**

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

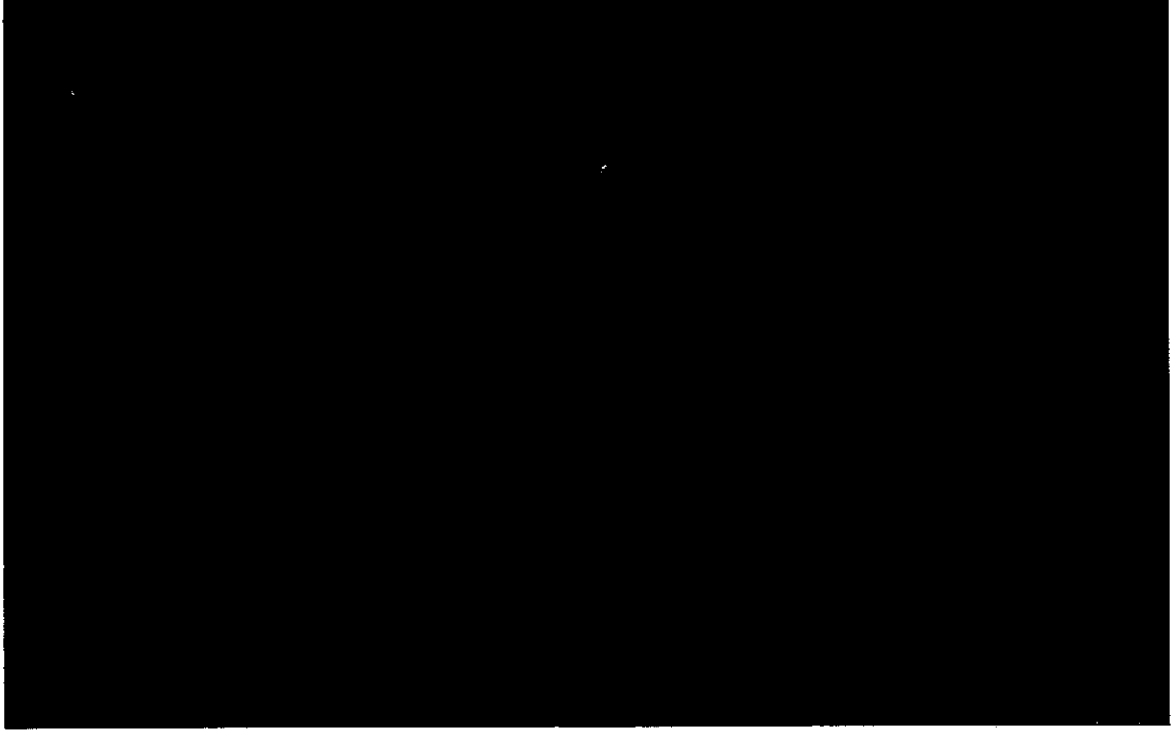
**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu 153 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
-Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı
kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller



**Satılık Konut Emsalleri***** DAP Dragos Royal Towers**

Dragos Royal Towers, 4 blokta 212 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Site içerisinde Restaurant-Cafeteria-Özel lobi ve açık oturma alanları bulunmaktadır. Fitness Center-Wellnes Center, Yürüyüş alanları, Açık/Kapalı Yüzme Havuzları(dizayn ve teknik alt yapıya sahiptir. Ayrıca çocuk oyun parkı, Basket Sahası, Bisiklet alanları gibi sosyal alanlar mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Century 21 - 0216 445 15 84	3+1 - 8. kat	156m ²	850.000	5.449
	2+1 - 11. kat	100m ²	550.000	5.500
	3+1 - 5. kat	147m ²	650.000	4.422
	3+1 - 14.kat	207m ²	1.400.000	6.763
				5.533

*** Dumankaya Vizyon**

Dumankaya Vizyon projesi Nisan 2011 itibarıyla tamamlanmıştır. Dumankaya Vizyon'da farklı büyüklüklerde 350 adet rezidans daire bulunmaktadır. Stüdyolar 39 - 56 m², 1+1 daireler 61 - 65 m², 2+1'ler 88 - 104 m² ve 3+1 daireler 119 - 134 m² arasındadır. Blokların en üst katlarında ise büyüklükleri 161 - 195 m² arasında değişen loft daireler yer almaktadır. Kuleleri bağlayan alt blokta ise alışveriş üniteleri, restaurant - cafe ve sosyal tesisler yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje Kartal-0216 999 78 28	1+1 - 13. kat	65m ²	260.000	4.000
	2+1 - 8. kat	104m ²	405.000	3.894
	1+0 - 26. kat	43m ²	210.000	4.884
	2+1 - 5. kat	92m ²	395.000	4.293
Pusula Gayrimenkul - 0216 585 46 00	5+2 - 24. kat	168m ²	1.250.000	7.440
Ones Gayrimenkul - 0216 511 51 41	1+0 - 24.kat	39m ²	190.000	4.872
				4.897





*** Maltepe Deluxia Dragos**

Projesi 2013 itibarıyla tamamlanmıştır. 25 katlı bir rezidans bloğu olarak inşa edilen Deluxia Dragos, 1+1, 2+1 ve 3+1 daireler bulunmaktadır. Proje kapsamında, Çocuk kulübü, TV & oyun odası, Çocuk parkı, toplantı odası, satranç – okuma odası, Site lokali, Fitness Center, Step, aerobic, pilates merkezi, Dinlenme odaları, açık yüzme havuzu, Türk hamamı, sauna, buhar odası, temizlik servisi, çamaşılık, basketbol sahası, yürüyüş ve koşu parkuru, göletler bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap - 0 532 276 89 63	1+0 - 24. kat	38m ²	210.000	5.526
May Proje - 0 536 384 05 44	1+1 - 6. kat	60m ²	290.000	4.833
May Proje - 0 536 384 05 45	2+1 - 21. kat	93m ²	520.000	5.591
Turyap - 0 532 276 89 63	2+1 - 11. kat	113m ²	550.000	4.867
Century 21 - 0 532 226 97 09	3+1 - 22. kat	145m ²	770.000	5.310
Ones Gayrimenkul - 0216 511 51 41	1+0 - 24.kat	39m ²	190.000	4.872
				5.167

*** Teknikyapı Uprise Elite**

25 katlı 3 Blok Residence, 42 katlı Tower, 3 katlı 10 Blok Suit olmak üzere toplam 750 daire bulunmaktadır. Kapalı - Açık Otoparklar, Kamera kontrollü güvenlik sistemi, Yüzme havuzları, Türk hamamı, Yürüyüş alanları, Basketbol, Fitness Salonu, Yangın, doğalgaz ve kapı hırsız alarmı, Çocuk park alanları mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
3K - 0 216 290 11 75	1+1 - 28. kat	68m ²	315.000	4.632
	1+1 - bahçe kat	56m ²	260.000	4.643
	2+1 - 18. kat	96m ²	480.000	5.000
	3+1 - 10. kat	145m ²	750.000	5.172
	4+1 - 2. kat	185m ²	1.000.000	5.405
				4.971





*** Espadon Residence**

20 katlı, 101 metre yüksekliğinde 3 blok halinde tek parça olarak tasarlanan Espadon Residence projesinde toplam 136 konut ve 11 ticari ünite yer alacaktır. Projede alanları 59 – 160 m² aralığında değişen stüdyo, 1+1, 1,5+1 ve 2+1 daire seçenekleri sunulmaktadır. Safi Espadon Residence projesinde çarşı, spacenter, fitness center, kapalı yüzme havuzu ve toplantı odaları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Safi Espadon - 0 532 794 89 80	1+1 - 3. kat	75m ²	300.000	4.000
Remax Mentor - 0 216 488 20 30	2+1 - 4.kat	132m ²	688.000	5.212
Karınca Emlak - 0 216 483 34 26	3+1 - 5.kat	157m ²	1.000.000	6.369
Remax Mentor - 0 216 488 20 30	1+1 - 8 .kat	80m ²	457.000	5.713
				5.324

*** Kartal Mesa Evleri**

Girişten en üste, deniz manzaralı 32 kat. 1+1'den 3+1'e toplam 304 daire. 38 m²'den 120 m²'ye daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, tenis kortu, spor salonları, kafe toplantı odası, çocuk kulübü, hobi odası vb. mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Erdoğan Emlak - 0 216 417 19 89	1+1 - 19. kat	65m ²	350.000	5.385
Maximum Trio - 0 216 582 04 82	2+1 - 18.kat (deniz cephe)	110m ²	450.000	4.091
Proje Hedef - 0 216 290 66 77	2+1 - 3. kat	116m ²	445.000	3.836
				4.437



*** DAP Yapı İstmarına**

İstanbul Marin projesi konut satışları için bilgi alınmıştır. Ticari ünitelerin satışının henüz başlamadığı belirtilmiştir. 1463 konuttan oluşan 5 bloklu projede 1+0 tipte daireler 41 m2 ile 133 m2 arasında değişmektedir. 1+1 planlı daireler ise 72 m2 ile 112 m2 arasında değişen metrekarelerde pazarlanmaktadır. 1+0 dairelerin başlangıç değer aralığı 396.000-1.000.000 TL; 1+1 dairelerin değer aralığı ise 733.000-940.000 TL dir.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
444 43 46	1+0	41 m ² -133 m ²	396.000 - 1.000.000	9.658 - 7.518
	1+1	72m ² - 112m ²	733.000-940.000	10.180 - 8.392
				8.937

Satılık Ticari Emsaller*** Beyan Eden Kişi, Kurum****Remax Mentor**

TEL 1 ; 0

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çanakkale Caddesi üzerinde yeni binada yer aldığı beyan edilen 160 m² dükkan için 1.450.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	160 .-M ²	1.450.000 .-TL	9.063 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Beyan Eden Kişi, Kurum****Gülen Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 708 81 02

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kartal E-5 ve sahil yolu bağlantı yolu Çanakkale Caddesi üzerinde 4 adet dükkan. Şuan proje aşamasındadır. 100 m² için 1.350.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	100 .-M ²	1.350.000 .-TL	13.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

*** Beyan Eden Kişi, Kurum****Dragos Sahil Emlak**

TEL 1 ; 0 216 305 35 45

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çanakkale Caddesi üzerinde sıfır binada olduğu beyan edilen 40 m² depo, 250 m² giriş, 160 m² bahçe kullanımı ve 100 m² otopark kullanımı olduğu belirtilen dükkan. 3.300.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	290 .-M ²	3.300.000 .-TL	11.379 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

	ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	20% üzeri
KÖTÜ	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	1% - 10%
BENZER	0%
ORTA İYİ	-10% - (-1%)
İYİ	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	-20% üzeri

**Konut Emsalleri Karşılaştırma Tablosu**

Emsal Projenin Adı	Ortalama Birim Değer	İnş. Kalitesi	Konum	Manzara	İsk.	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
1 DAP Dragos Royal Towers	5.533	5%	20%	15%	-5%	7.470
2 Dumankaya Vizyon	4.897	15%	20%	25%	-5%	7.591
3 Maltepe Deluxia Dragos	5.167	5%	20%	25%	-5%	7.492
4 Teknikyapı Uprise Elite	4.971	5%	25%	25%	-5%	7.456
5 Espadon Residence	5.324	5%	20%	25%	-5%	7.719
6 Kartal Mesa Evleri	4.437	15%	25%	25%	-5%	7.100
7 DAP Yapı İstmarina	8.937		0%	0%	-5%	8.490
Değerleme Konusu Taşınmazların Bulunduğu Proje İçin Hesaplanmış Ortalama Birim M² Değeri						7.617

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan konut projeleri incelenmiş olup proje bazında ortalama birim m² değerleri hesaplanmıştır. Projelerin inşaat kalitesi, konumları, manzara faktörleri vb. özellikleri farklı olup, yukarıdaki tabloda karşılaştırma yapılmıştır. Taşınmazların piyasada belirtilen rakamlar üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilinmekte olup, ortalama birim değerler üzerinden pazarlık payı düşülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje için bulunan ortalama birim m² değer 7.617.-TL/m² olup taşınmazlar şerefliyelerine göre değişiklik gösterebilmektedir.

Yapılan araştırmada ofis nitelikli taşınmazların konut nitelikli taşınmazlara göre ortalama %15-25 oranında daha fazla olacağı kanaati oluşmuş ve ofis nitelikli taşınmazların değerlemeleri konut ünitelerinin ortalama birim m² değerleri referans alınarak takdir edilmiştir.

Dükkan Emsalleri Karşılaştırma

Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazlar mağaza niteliklidir. Ancak projesine göre A blok 2. bodrum katta yer alan dükkanlar sinema, karaoke vb. eğlence konseptini oluşturan bağımsız bölümlerdir. Bölgede mağaza olarak kullanılacak dükkanlar emsal olarak bulunabilmiştir. Dükkan birimleri için bulunan emsallerin karşılaştırması aşağıdaki gibidir. (A blok 2. bodrum kattaki dükkanların projesindeki nitelikleri dikkate alınmış ve bir bütün içerisindeki parçalar olarak düşünülmüştür. Değer takdir edilirken emsal ortalaması dışında değerlendirilmemiştir.)

Emsal Taşınmaz	Birim Değeri	Konum	İskonto	Düzeltilmiş Birim Değeri
Remax Mentor	9.063	15%	-5%	9.969
Gülen Gayrimenkul	13.500	10%	-5%	14.175
Dragos Sahil Emlak	11.379	10%	-5%	11.948
Değerleme Konusu Taşınmazların Bulunduğu Proje İçin Hesaplanmış Ortalama Birim M² Değeri				12.031



**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAKDİR EDİLEN TAŞINMAZ DEĞERLERİ
AŞAĞIDAKİ TABLOLARDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.****KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR**

SIRANO	BLOK	KAT	DAİRENO	SATIŞ M2	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)	EMSA DEĞERİ (TL)
1	A BLOK	1. bodrum	15	286	1.949.000	6.815
2	A BLOK	1. bodrum	16	164	1.142.000	6.963
3	A BLOK	1. bodrum	17	86	533.000	6.198
4	A BLOK	1. bodrum	18	91	564.000	6.198
5	A BLOK	1. bodrum	19	296	2.295.000	7.753
6	A BLOK	1. bodrum	20	197	1.412.000	7.168
7	A BLOK	Zemin	22	82	541.000	6.598
8	A BLOK	Zemin	23	83	548.000	6.602
9	A BLOK	Zemin	24	286	1.993.000	6.969
10	A BLOK	Zemin	25	164	1.167.000	7.116
11	A BLOK	Zemin	26	86	546.000	6.349
12	A BLOK	Zemin	27	296	2.340.000	7.905
13	A BLOK	Zemin	28	197	1.442.000	7.320
14	A BLOK	1	31	138	939.000	6.804
15	A BLOK	1	33	286	2.059.000	7.199
16	A BLOK	Zemin+1	36	160	1.033.000	6.456
17	A BLOK	Zemin+1	37	183	1.181.000	6.454
18	A BLOK	1	38	299	2.432.000	8.134
19	A BLOK	1	39	204	1.540.000	7.549
20	A BLOK	1	40	77	526.000	6.831
21	A BLOK	1	41	129	877.000	6.798
22	A BLOK	2	42	138	949.000	6.877
23	A BLOK	2	43	87	601.000	6.908
24	A BLOK	2	44	286	2.080.000	7.273
25	A BLOK	2	45	206	1.730.000	8.398
26	A BLOK	2	46	219	1.840.000	8.402
27	A BLOK	2	47	299	2.455.000	8.211
28	A BLOK	2	48	204	1.556.000	7.627
29	A BLOK	2	50	129	887.000	6.876
30	A BLOK	3	51	134	932.000	6.955
31	A BLOK	3	52	83	579.000	6.976
32	A BLOK	3	53	286	2.102.000	7.350
33	A BLOK	3	54	208	1.763.000	8.476
34	A BLOK	3	55	212	1.797.000	8.476
35	A BLOK	3	56	296	2.453.000	8.287
36	A BLOK	3	57	197	1.517.000	7.701
37	A BLOK	3	59	128	890.000	6.953
38	A BLOK	4	60	134	942.000	7.030
39	A BLOK	4	61	83	586.000	7.060
40	A BLOK	4	62	286	2.124.000	7.427
41	A BLOK	4	63	208	1.847.000	8.880
42	A BLOK	4	64	212	1.917.000	9.042
43	A BLOK	4	65	296	2.572.000	8.689
44	A BLOK	4	66	197	1.532.000	7.777

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



REEL

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

45	A BLOK	4	68	128	900.000	7.031
46	A BLOK	5	69	138	981.000	7.109
47	A BLOK	5	70	87	621.000	7.138
48	A BLOK	5	71	286	2.146.000	7.503
49	A BLOK	5	72	206	1.845.000	8.956
50	A BLOK	5	73	219	1.997.000	9.119
51	A BLOK	5	74	299	2.621.000	8.766
52	A BLOK	5	75	204	1.602.000	7.853
53	A BLOK	5	76	77	549.000	7.130
54	A BLOK	5	77	129	917.000	7.109
55	A BLOK	6	78	138	991.000	7.181
56	A BLOK	6	79	87	627.000	7.207
57	A BLOK	6	80	286	2.168.000	7.580
58	A BLOK	6	81	206	1.860.000	9.029
59	A BLOK	6	82	219	2.014.000	9.196
60	A BLOK	6	84	204	1.618.000	7.931
61	A BLOK	6	85	77	555.000	7.208
62	A BLOK	6	86	129	927.000	7.186
63	A BLOK	7	87	134	973.000	7.261
64	A BLOK	7	88	83	605.000	7.289
65	A BLOK	7	89	286	2.190.000	7.657
66	A BLOK	7	92	296	2.640.000	8.919
67	A BLOK	7	93	197	1.578.000	8.010
68	A BLOK	7	94	74	539.000	7.284
69	A BLOK	7	95	128	929.000	7.258
70	A BLOK	8	96	134	983.000	7.336
71	A BLOK	8	97	83	611.000	7.361
72	A BLOK	8	98	286	2.211.000	7.731
73	A BLOK	8	99	208	1.910.000	9.183
74	A BLOK	8	101	296	2.663.000	8.997
75	A BLOK	8	102	197	1.593.000	8.086
76	A BLOK	8	103	74	545.000	7.365
77	A BLOK	8	104	128	939.000	7.336
78	A BLOK	9	105	138	1.023.000	7.413
79	A BLOK	9	106	87	647.000	7.437
80	A BLOK	9	107	286	2.233.000	7.808
81	A BLOK	9	108	206	1.908.000	9.262
82	A BLOK	9	111	204	1.665.000	8.162
83	A BLOK	9	113	129	956.000	7.411
84	A BLOK	10	114	138	1.034.000	7.493
85	A BLOK	10	115	87	654.000	7.517
86	A BLOK	10	116	286	2.255.000	7.885
87	A BLOK	10	117	206	1.923.000	9.335
88	A BLOK	10	118	219	2.081.000	9.502
89	A BLOK	10	119	299	2.735.000	9.147
90	A BLOK	10	120	204	1.680.000	8.235
91	A BLOK	10	121	77	579.000	7.519
92	A BLOK	10	122	129	966.000	7.488
				16.736	130.897.000	7.821



REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR							
Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Ticari Tipi	M2	Değerleme Bedeli (TL)	Değerleme Oranı (TL/m2)
1	B	23	Zemin	Ofis	177	1.646.000	9.299
2	B	24	Zemin	Ofis	77	736.000	9.558
3	B	25	Zemin	Ofis	85	813.000	9.565
4	B	26	Zemin	Ofis	81	775.000	9.568
5	B	27	Zemin	Ofis	135	1.354.000	10.030
6	B	28	Zemin	Ofis	187	1.891.000	10.112
7	B	29	Zemin	Ofis	72	739.000	10.264
8	B	30	Zemin	Ofis	70	718.000	10.257
9	B	32	Zemin	Ofis	75	770.000	10.267
10	B	33	Zemin	Ofis	178	1.770.000	9.944
11	B	34	Zemin	Ofis	73	698.000	9.562
12	B	35	Zemin	Ofis	75	717.000	9.560
13	B	36	Zemin	Ofis	75	717.000	9.560
14	B	37	Zemin	Ofis	78	746.000	9.564
15	B	38	Zemin	Ofis	76	727.000	9.566
16	B	39	Zemin	Ofis	84	794.000	9.452
17	B	40	1	Ofis	171	1.631.000	9.538
18	B	41	1	Ofis	80	784.000	9.800
19	B	42	1	Ofis	81	794.000	9.802
20	B	43	1	Ofis	82	804.000	9.805
21	B	44	1	Ofis	134	1.294.000	9.657
22	B	45	1	Ofis	185	1.900.000	10.270
23	B	46	1	Ofis	75	788.000	10.507
24	B	47	1	Ofis	67	704.000	10.507
25	B	48	1	Ofis	69	725.000	10.507
26	B	49	1	Ofis	73	767.000	10.507
27	B	50	1	Ofis	172	1.752.000	10.186
28	B	51	1	Ofis	76	745.000	9.803
29	B	52	1	Ofis	73	716.000	9.808
30	B	53	1	Ofis	75	735.000	9.800
31	B	54	1	Ofis	82	804.000	9.805
32	B	55	1	Ofis	74	725.000	9.797
33	B	56	1	Ofis	87	843.000	9.690
					3254	32.122.000	9.872





DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	İçerik	M2		
1	A	1	2.Bodrum	Mağaza	48	5.250	226.000,00
2	A	2	2.Bodrum	Mağaza	140	4.725	662.000,00
3	A	3	2.Bodrum	Mağaza	147	4.725	695.000,00
4	A	4	2.Bodrum	Mağaza	82	4.935	405.000,00
5	A	5	2.Bodrum	Mağaza	71	4.935	350.000,00
6	A	6	2.Bodrum	Mağaza	102	4.725	482.000,00
7	A	7	2.Bodrum	Mağaza	73	4.935	360.000,00
8	A	8	2.Bodrum	Mağaza	84	4.935	415.000,00
9	A	9	2.Bodrum	Mağaza	54	5.250	284.000,00
10	A	10	2.Bodrum	Mağaza	58	5.250	305.000,00
11	A	11	2.Bodrum	Mağaza	75	4.935	370.000,00
12	A	12	2.Bodrum	Mağaza	164	4.725	775.000,00
13	A	13	2.Bodrum	Mağaza	259	4.725	1.224.000,00
14	B	1	2.Bodrum	Mağaza	318	7.350	2.337.000,00
15	B	2	2.Bodrum	Mağaza	218	7.350	1.602.000,00
16	B	3	2.Bodrum	Mağaza	239	7.350	1.757.000,00
17	B	4	2.Bodrum	Mağaza	436	7.350	3.205.000,00
18	B	5	2.Bodrum	Mağaza	331	7.350	2.430.000,00
19	B	7	2.Bodrum	Mağaza	84	10.500	882.000,00
20	B	8	2.Bodrum	Mağaza	73	10.500	767.000,00
21	B	11	1.Bodrum	Mağaza	149	11.025	1.643.000,00
22	B	12	1.Bodrum	Mağaza	74	16.800	1.243.000,00
23	B	13	1.Bodrum	Mağaza	78	16.800	1.310.000,00
24	B	14	1.Bodrum	Mağaza	74	16.800	1.243.000,00
25	B	19	1.Bodrum	Mağaza	70	16.800	1.176.000,00
26	B	20	1.Bodrum	Mağaza	72	16.800	1.210.000,00
27	B	21	1.Bodrum	Mağaza	76	16.800	1.277.000,00
28	B	22	1.Bodrum	Mağaza	72	16.800	1.210.000,00
					3716	8.032	29.848.000,00

Niteliği	Satışa Esas Alan	Toplam Değer
92 Adet Konut	16.736	130.897.000
33 Adet Ofis	3254	32.122.000
28 Adet Mağaza	3716	29.848.000
TOPLAM	23.706	192.867.000

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KİRALIK EMSALLER**Kiralık Ticari Emsaller**

* Beyan Eden Kişi, Kurum	Dragos Sahil		
TEL 1 ; 0 216 305 35 45			
TEL 2 ; 0			
ALINAN BİLGİ			
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)			
Taşınmazlarla aynı projede yer alan teraslı cafe 450 m ² olarak pazarlanmakta olup, 45.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.			
KİRALIK	450 .-M ²	45.000 .-TL	100 .-TL/M ²

* Beyan Eden Kişi, Kurum	Dragos Sahil		
TEL 1 ; 0 216 305 35 45			
TEL 2 ; 0			
ALINAN BİLGİ			
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)			
Taşınmazlarla aynı projede yer alan cafe 250 m ² olarak pazarlanmakta olup, 35.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.			
KİRALIK	250 .-M ²	35.000 .-TL	140 .-TL/M ²

* Beyan Eden Kişi, Kurum	Prosel Gayrimenkul		
TEL 1 ; 0 216 510 00 30			
TEL 2 ; 0			
ALINAN BİLGİ			
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)			
Taşınmazlarla aynı projede yer alan brüt kullanım 70 m ² (+ 90 m ² tahsisli alan) olarak pazarlanmakta olup, 10.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.			
KİRALIK	70 .-M ²	10.000 .-TL	143 .-TL/M ²

Kiralık Konut Emsaller

* Beyan Eden Kişi, Kurum	Remax Pratik		
TEL 1 ; 0 216 306 13 11			
TEL 2 ; 0			
ALINAN BİLGİ			
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)			
Taşınmazların yan sitesi olan 9 Palmiye'de yer alan 4+1, 178 m ² olarak pazarlanan daire için 4.000.-TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz 12. katta yer almaktadır.			
KİRALIK	178 .-M ²	4.000 .-TL	22 .-TL/M ²

* Beyan Eden Kişi, Kurum	Remax Center		
TEL 1 ; 0 216 371 05 00			
TEL 2 ; 0			
ALINAN BİLGİ			
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)			
Dap Royal Towers'da deniz ve adalar manzaralı 3+1, 180 m ² olarak pazarlanan daire için 4.500.-TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz 15. kattadır.			
KİRALIK	180 .-M ²	4.500 .-TL	25 .-TL/M ²

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**REEL****DEĞERLEME**

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

*** Beyan Eden Kişi, Kurum****Sahibi**

TEL 1 ; 0 505 640 14 55

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Dap Royal Towers'da kısmi deniz manzaralı 1+1, 90 m² olarak pazarlanan daire için 1.800.-TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz 8. kattadır.

KİRALIK	90 .-M ²	1.800 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

Kiralık Emsallerin Analizi

Kiralık emsaller incelenmiş olup ortalama aylık dükkan kiralarnın 100.-TL/m²-140.-TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Emsaller dışarıdan alınabilirliği olan dükkanlar olup, koridor içinde kalan mağzalarda birim değerlerin daha düşük olacağı düşünülmektedir. Konutlarda ise aylık ortalama aylık kira bedellerinin 20.-TL/m²-25.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Kira birim değerleri takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Ofislerin kira bedellerinin konutların %15-%25 oranında daha fazlası olacağı görüşleri hakim olup, ofis kira bedelleri buna istinaden belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, 153 adet bağımsız bölüm değerlemeye konu edilmiştir. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan Kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOI) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır.

Kapitalizasyon Oranı:

Değerleme konusu 153 adet taşınmaz 92 adet konut, 33 adet ofis, 28 adet mağaza (dükkan) nitelikli taşınmazlardan oluşmaktadır. Kapitalizasyon Oranı aynı bölgede farklı nitelikli taşınmazlarda değişiklik gösterebilmektedir. Bölgede yapılan çalışmalarda konut nitelikli taşınmazlarda kapitalizasyon oranı %5,5 oranında, ofis nitelikli taşınmazlarda %6,5, dükkan-mağaza nitelikli taşınmazlarda ise %8,5 oranında olduğu öngörülmüştür.

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazların kira bedelleri emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilmiştir. Takdir edilen kira bedellerine istinaden doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre belirlenen taşınmaz değerleri aşağıdaki gibidir.

SIRA NO	BLOK	KAT	DAİRE NO	SATIŞ M ²	Kira Bedeli (TL/AY)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değer (TL)
1	A BLOK	1. bodrum	15	286	6.700	23,43	5,50%	1.461.818
2	A BLOK	1. bodrum	16	164	3.900	23,78	5,50%	850.909
3	A BLOK	1. bodrum	17	86	1.800	20,93	5,50%	392.727
4	A BLOK	1. bodrum	18	91	1.900	20,88	5,50%	414.545
5	A BLOK	1. bodrum	19	296	7.900	26,69	5,50%	1.723.636
6	A BLOK	1. bodrum	20	197	4.900	24,87	5,50%	1.069.091
7	A BLOK	Zemin	22	82	1.900	23,17	5,50%	414.545
8	A BLOK	Zemin	23	83	1.900	22,89	5,50%	414.545
9	A BLOK	Zemin	24	286	6.900	24,13	5,50%	1.505.455
10	A BLOK	Zemin	25	164	4.000	24,39	5,50%	872.727
11	A BLOK	Zemin	26	86	1.900	22,09	5,50%	414.545
12	A BLOK	Zemin	27	296	8.100	27,36	5,50%	1.767.273
13	A BLOK	Zemin	28	197	5.000	25,38	5,50%	1.090.909
14	A BLOK	1	31	138	3.200	23,19	5,50%	698.182
15	A BLOK	1	33	286	7.100	24,83	5,50%	1.549.091
16	A BLOK	Zemin+1	36	160	3.800	22,50	5,50%	785.455
17	A BLOK	Zemin+1	37	183	4.100	22,40	5,50%	894.545
18	A BLOK	1	38	299	8.400	26,09	5,50%	1.632.727
19	A BLOK	1	39	204	5.300	25,98	5,50%	1.156.364
20	A BLOK	1	40	77	1.800	23,38	5,50%	392.727
21	A BLOK	1	41	129	3.000	23,26	5,50%	664.545
22	A BLOK	2	42	138	3.300	23,91	5,50%	720.000
23	A BLOK	2	43	87	2.100	24,14	5,50%	468.182
24	A BLOK	2	44	286	7.200	25,17	5,50%	1.570.909
25	A BLOK	2	45	206	6.000	28,13	5,50%	1.309.091
26	A BLOK	2	46	219	6.300	28,77	5,50%	1.374.545
27	A BLOK	2	47	299	8.500	28,43	5,50%	1.854.545
28	A BLOK	2	48	204	5.400	26,47	5,50%	1.178.182
29	A BLOK	2	50	129	3.100	24,03	5,50%	676.364
30	A BLOK	3	51	134	3.200	23,88	5,50%	698.182
31	A BLOK	3	52	83	2.000	24,10	5,50%	436.364
32	A BLOK	3	53	286	7.200	25,17	5,50%	1.570.909
33	A BLOK	3	54	208	6.100	26,33	5,50%	1.330.909
34	A BLOK	3	55	212	6.200	29,25	5,50%	1.352.727
35	A BLOK	3	56	296	8.500	28,72	5,50%	1.854.545
36	A BLOK	3	57	197	5.200	26,40	5,50%	1.134.545
37	A BLOK	3	58	128	3.100	24,22	5,50%	676.364
38	A BLOK	4	60	134	3.200	23,88	5,50%	698.182
39	A BLOK	4	61	83	2.000	24,10	5,50%	436.364
40	A BLOK	4	62	286	7.300	25,52	5,50%	1.592.727
41	A BLOK	4	63	208	6.400	30,77	5,50%	1.396.364
42	A BLOK	4	64	212	6.600	31,13	5,50%	1.440.000
43	A BLOK	4	65	296	8.900	30,07	5,50%	1.941.818
44	A BLOK	4	66	197	5.300	26,90	5,50%	1.166.364
45	A BLOK	4	68	128	3.100	24,22	5,50%	676.364
46	A BLOK	5	69	138	3.400	24,64	5,50%	741.818
47	A BLOK	5	70	87	2.100	24,14	5,50%	468.182
48	A BLOK	5	71	286	7.400	25,87	5,50%	1.614.545
49	A BLOK	5	72	206	6.400	31,07	5,50%	1.396.364
50	A BLOK	5	73	219	6.900	31,51	5,50%	1.505.455
51	A BLOK	5	74	299	9.000	30,10	5,50%	1.963.636
52	A BLOK	5	75	204	5.500	26,96	5,50%	1.200.000
53	A BLOK	5	76	77	1.800	23,38	5,50%	392.727



53	A BLOK	5	76	77	1.900	24,68	5,50%	414.645
54	A BLOK	5	77	129	3.200	24,81	5,50%	698.182
55	A BLOK	6	78	138	3.400	24,64	5,50%	741.818
56	A BLOK	6	79	87	2.200	25,29	5,50%	480.000
57	A BLOK	6	80	286	7.600	26,22	5,50%	1.636.364
58	A BLOK	6	81	206	6.400	31,07	5,50%	1.398.364
59	A BLOK	6	82	219	6.900	31,51	5,50%	1.506.456
60	A BLOK	6	84	204	6.600	27,45	5,50%	1.221.818
61	A BLOK	6	85	77	1.900	24,68	5,50%	414.645
62	A BLOK	6	86	129	3.200	24,81	5,50%	698.182
63	A BLOK	7	87	134	3.400	25,37	5,50%	741.818
64	A BLOK	7	88	83	2.100	25,30	5,50%	458.182
65	A BLOK	7	89	286	7.600	26,57	5,50%	1.658.182
66	A BLOK	7	92	296	9.100	30,74	5,50%	1.986.456
67	A BLOK	7	93	197	5.400	27,41	5,50%	1.178.182
68	A BLOK	7	94	74	1.900	25,68	5,50%	414.645
69	A BLOK	7	95	128	3.200	25,00	5,50%	698.182
70	A BLOK	8	96	134	3.400	25,37	5,50%	741.818
71	A BLOK	8	97	83	2.100	25,30	5,50%	458.182
72	A BLOK	8	98	286	7.600	26,57	5,50%	1.658.182
73	A BLOK	8	99	206	6.600	31,73	5,50%	1.440.000
74	A BLOK	8	101	296	9.200	31,08	5,50%	2.007.273
75	A BLOK	8	102	197	5.500	27,92	5,50%	1.200.000
76	A BLOK	8	103	74	1.900	25,68	5,50%	414.645
77	A BLOK	8	104	128	3.200	25,00	5,50%	698.182
78	A BLOK	9	105	138	3.600	25,36	5,50%	763.636
79	A BLOK	9	106	87	2.200	25,29	5,50%	480.000
80	A BLOK	9	107	286	7.700	26,92	5,50%	1.680.000
81	A BLOK	9	108	206	6.800	32,04	5,50%	1.440.000
82	A BLOK	9	111	204	6.700	27,94	5,50%	1.243.636
83	A BLOK	9	113	129	3.300	25,58	5,50%	720.000
84	A BLOK	10	114	138	3.800	26,09	5,50%	786.456
85	A BLOK	10	115	87	2.300	26,44	5,50%	501.818
86	A BLOK	10	116	286	7.900	27,27	5,50%	1.701.818
87	A BLOK	10	117	206	6.600	32,04	5,50%	1.440.000
88	A BLOK	10	118	219	7.200	32,88	5,50%	1.570.909
89	A BLOK	10	119	299	9.400	31,44	5,50%	2.050.909
90	A BLOK	10	120	204	5.800	28,43	5,50%	1.266.456
91	A BLOK	10	121	77	2.000	25,97	5,50%	436.364
92	A BLOK	10	122	129	3.300	25,58	5,50%	720.000
				16.736				



OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

Sıra	Blok	Bağimsiz Bölüm No	Kat	Ticari Tipi	M2	Değer	Alan	Oran	Değer
1	B	23	Zemin	Ofis	177	8.200	46,33	6,50%	1.619.386
2	B	24	Zemin	Ofis	77	3.700	48,05	6,50%	679.386
3	B	25	Zemin	Ofis	85	4.100	48,24	6,50%	780.462
4	B	26	Zemin	Ofis	81	3.900	48,15	6,50%	716.386
5	B	27	Zemin	Ofis	135	6.800	50,37	6,50%	1.249.846
6	B	28	Zemin	Ofis	187	9.500	50,80	6,50%	1.745.538
7	B	29	Zemin	Ofis	72	3.700	51,38	6,50%	682.154
8	B	30	Zemin	Ofis	70	3.600	51,43	6,50%	662.769
9	B	32	Zemin	Ofis	75	3.900	52,00	6,50%	710.769
10	B	33	Zemin	Ofis	178	8.900	50,00	6,50%	1.633.846
11	B	34	Zemin	Ofis	73	3.500	47,95	6,50%	644.308
12	B	35	Zemin	Ofis	75	3.600	48,00	6,50%	661.846
13	B	36	Zemin	Ofis	75	3.600	48,00	6,50%	661.846
14	B	37	Zemin	Ofis	78	3.700	47,44	6,50%	688.615
15	B	38	Zemin	Ofis	76	3.800	47,37	6,50%	671.077
16	B	39	Zemin	Ofis	84	4.000	47,62	6,50%	732.923
17	B	40	1	Ofis	171	8.200	47,95	6,50%	1.605.538
18	B	41	1	Ofis	80	3.900	48,75	6,50%	723.692
19	B	42	1	Ofis	81	4.000	49,38	6,50%	732.923
20	B	43	1	Ofis	82	4.000	48,78	6,50%	742.154
21	B	44	1	Ofis	134	6.500	48,51	6,50%	1.184.462
22	B	45	1	Ofis	185	9.500	51,35	6,50%	1.753.846
23	B	46	1	Ofis	75	3.900	52,00	6,50%	727.386
24	B	47	1	Ofis	67	3.500	52,24	6,50%	649.846
25	B	48	1	Ofis	69	3.600	52,17	6,50%	669.231
26	B	49	1	Ofis	73	3.800	52,05	6,50%	708.000
27	B	50	1	Ofis	172	8.800	51,16	6,50%	1.817.231
28	B	51	1	Ofis	76	3.700	48,68	6,50%	687.692
29	B	52	1	Ofis	73	3.600	49,32	6,50%	660.923
30	B	53	1	Ofis	75	3.700	49,33	6,50%	678.462
31	B	54	1	Ofis	82	4.000	48,78	6,50%	742.154
32	B	55	1	Ofis	74	3.600	48,65	6,50%	669.231
33	B	56	1	Ofis	87	4.200	48,28	6,50%	778.154
					3254				



DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Ticari Türü	M2
1	A	1	2.Bodrum	Mağaza	43
2	A	2	2.Bodrum	Mağaza	140
3	A	3	2.Bodrum	Mağaza	147
4	A	4	2.Bodrum	Mağaza	82
5	A	5	2.Bodrum	Mağaza	71
6	A	6	2.Bodrum	Mağaza	102
7	A	7	2.Bodrum	Mağaza	73
8	A	8	2.Bodrum	Mağaza	84
9	A	9	2.Bodrum	Mağaza	54
10	A	10	2.Bodrum	Mağaza	58
11	A	11	2.Bodrum	Mağaza	75
12	A	12	2.Bodrum	Mağaza	164
13	A	13	2.Bodrum	Mağaza	259
14	B	1	2.Bodrum	Mağaza	318
15	B	2	2.Bodrum	Mağaza	218
16	B	3	2.Bodrum	Mağaza	239
17	B	4	2.Bodrum	Mağaza	436
18	B	5	2.Bodrum	Mağaza	331
19	B	7	2.Bodrum	Mağaza	84
20	B	8	2.Bodrum	Mağaza	73
21	B	11	1.Bodrum	Mağaza	149
22	B	12	1.Bodrum	Mağaza	74
23	B	13	1.Bodrum	Mağaza	78
24	B	14	1.Bodrum	Mağaza	74
25	B	19	1.Bodrum	Mağaza	70
26	B	20	1.Bodrum	Mağaza	72
27	B	21	1.Bodrum	Mağaza	76
28	B	22	1.Bodrum	Mağaza	72
					3716

Değer	Alan	Oran	Toplam Değer
1.810	35,12	8,50%	213.176
4.410	31,50	8,50%	622.588
4.630	31,50	8,50%	653.647
2.700	32,93	8,50%	381.176
2.330	32,82	8,50%	328.941
3.210	31,47	8,50%	453.176
2.400	32,88	8,50%	338.824
2.770	32,98	8,50%	391.059
1.890	35,00	8,50%	266.824
2.030	35,00	8,50%	266.588
2.470	32,93	8,50%	348.706
5.170	31,52	8,50%	729.882
8.160	31,51	8,50%	1.152.000
17.980	56,54	8,50%	2.638.353
12.920	56,51	8,50%	1.739.294
13.520	56,57	8,50%	1.908.706
24.650	56,54	8,50%	3.480.000
18.720	56,56	8,50%	2.642.824
6.780	80,71	8,50%	957.176
5.900	80,82	8,50%	832.941
12.640	84,83	8,50%	1.784.471
9.560	129,19	8,50%	1.349.647
10.080	129,23	8,50%	1.423.069
9.560	129,19	8,50%	1.349.647
9.050	129,29	8,50%	1.277.647
9.310	129,31	8,50%	1.314.353
8.820	129,21	8,50%	1.386.353
9.310	129,31	8,50%	1.314.353

Niteliği	Satışa Esas Alan	Toplam Değer
92 Adet Konut	16.736	98.530.909
33 Adet Ofis	3254	29.651.077
28 Adet Dükkan	3716	30.440.471
TOPLAM	23.706	158.622.457





6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, tapu ve proje niteliklerine göre kullanılmalari olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan Horizon Projesinde yer alan 153 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü değerleri 2 farklı yöntem ile takdir edilmiştir. Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Doğrudan Kapitalizasyon Yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

153 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	192.867.000,00
153 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	67.226.811,67

153 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	158.622.456,60
153 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	55.290.340,06

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, toplam 178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar 153 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takdir edilen mevcut durum değerleri rapor içerisindeki tablolarda belirtilmiştir.

**6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

10169 ada (eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan proje için 178 adet bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının 19.03.2012 tarihli Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin 12.12.2014 tarihli Ek Protokolü bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmede "Arsa Maliki: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Yüklenici: Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasındaki Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi koşullarına istinaden, Arsada yapılacak bağımsız bölümlerin ve tüm yapıların ilgili mevzuata, sözleşme ve eklerinde belirtilen esas ve sürelerle uygun olarak "Anahtar Teslim" esaslarına göre inşa edilmesi işbu sözleşmede belirtilen esaslar dahilinde belirlenecek fiyatlardan satışlarının YÜKLENİCİ tarafından yapılarak işbu sözleşmede zikredilen satış vaadi bedelinin ARSA MALIKI'ne garanti ve taahhüt edilmesi, ayrıca bu asgari bedelin iki katını (181.000,000.-TL'yi) aşan nihai toplam satış hasılatının ise Taraflar arasında %50 oranında paylaşılması ile paylaşma sonucu belirlenen kısmın ARSA MALIKI'ne nihai satış bedeli olarak ödenmesi; bunun karşılığında ARSA MALIKI'nin, maliki bulunduğu ARSA'yı bu sözleşmede belirtilen esas ve oranlar doğrultusunda YÜKLENİCİ'ye devretmesi ile tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri işbu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir." denilmektedir. Değerleme raporunda bu sözleşmenin değeri değil sözleşmeye konu olan Horizon projesinde inşa edilmiş olan 178 adet bağımsız bölümün satışından geriye kalan 153 adet bağımsız bölümün anahtar satış değerleri takdir edilmiştir. Bu kapsamda malik ve yüklenicinin payları ve paylarının karşılıkları ifade edilmemiş olup sadece sözleşmeye konu olan bağımsız bölümlere ilişkin değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 Kira Değeri Analizi

Taşınmazların kira değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak takdir edilmiştir. Münferit değerler 6.3.1 başlığı altında mevcuttur.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.





7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu;

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
192.867.000	67.226.812	63.125.389	221.643.380

KDV oranları konut nitelikli taşınmazlarda net alanlar 150 m² altı ise %1, 150 m² üzeri ise %18 olarak hesaplanmıştır. Dükkan ve ofis nitelikli taşınmazlarda KDV oranı %18'dir.

1 USD = 2,8689 .-TL

1 EURO = 3,0553 .-TL

Değerleme Uzmanı



A.Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

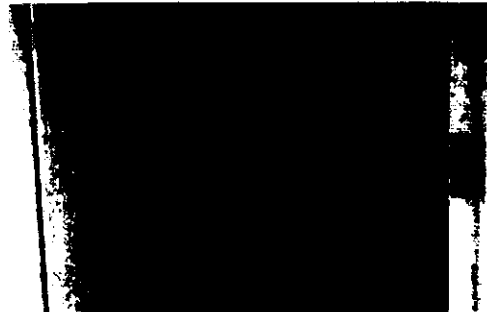
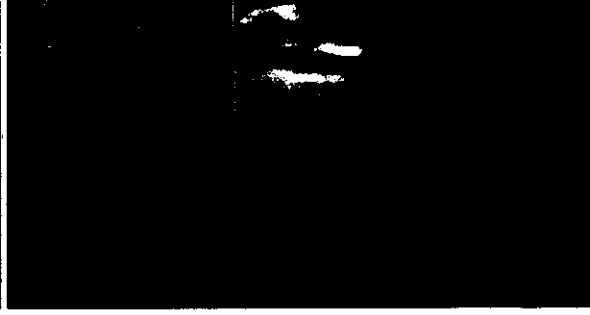
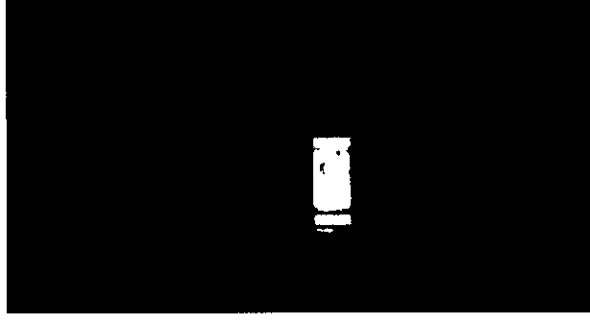
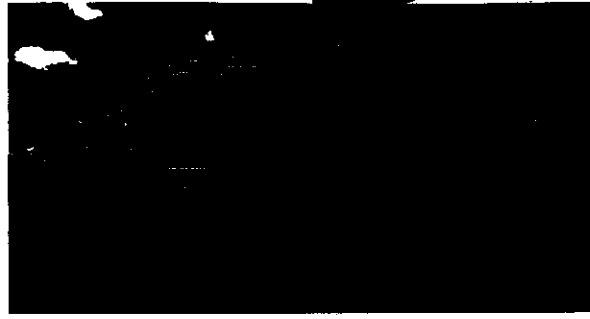
- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirlenen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.



REEL

DEĞERLEME

izibilite - Proje



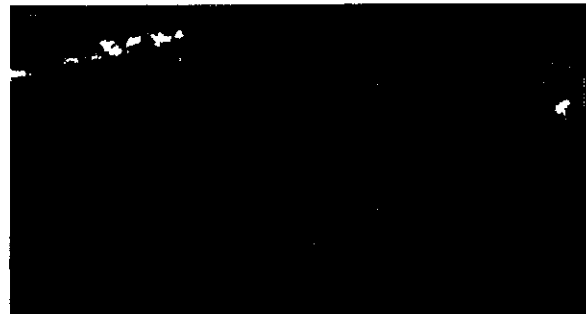
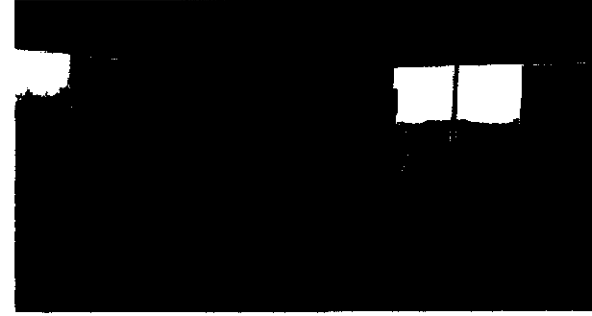
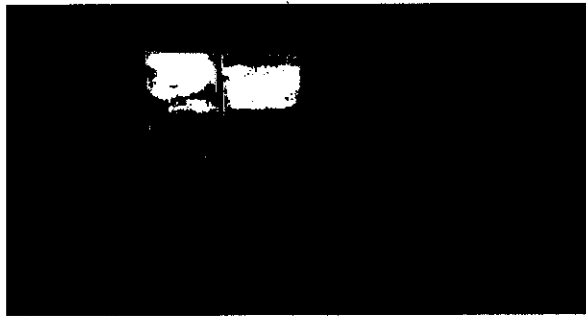
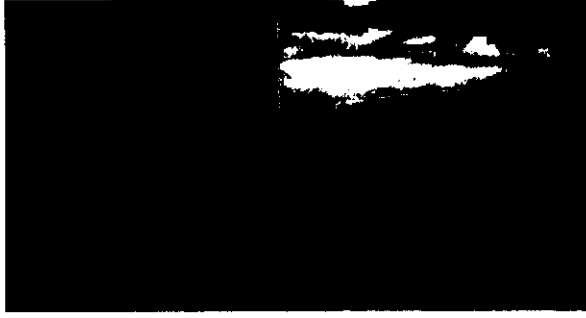
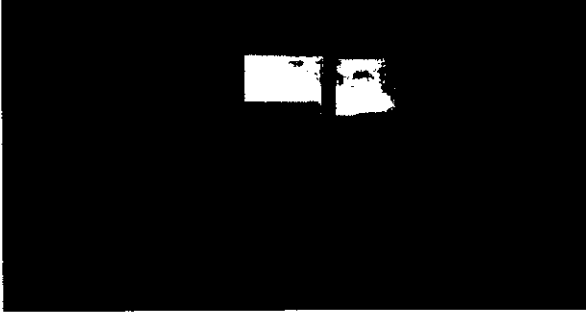
REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul Yatırım ve Proje

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com



REEL
DEĞERLEME

Fizibilite - Proje



REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com



T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :37169365-310- -
Konu :İMAR DURUMU BİLGİSİ HAK.

SAYIN REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş VK.A.ÖZGÜN HERGÜL

İlgi :06/11/2015 / 53587 / sayılı dilekçeniz.

Kartal İlçesi, 86 pafta, 1866 ada, 74 parsel 1/1000 ölçekli 19.04.2013 tt'li Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında h: 6.50-33.50 irtifada kitle yapılanmadaTicaret alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

Ali APAYDIN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı



Evraki Doğrulamak İçin : http://ebys.kartal.bel.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BENNSKL5





T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 37169365-310.05- -
Konu : İMAR DURUM BELGESİ HK.

KÖRBEZ GYO
BÜYÜKDERE CD. NO:5/1 K:2 ESENTEPE/ŞİŞLİ /İSTANBUL

İlgi : 19/11/2014 tarihli ve 43212 sayılı dilekçeniz.

Kartal, 86 pafta, 1866 ada, 74 parsel 1/1000 ölçekli 19.09.2006-15.02.2008 t'tli Kartal Güneyi İmar Planı ve Tadilatı kapsamında H:33.50 m. ve H:6.50 m.irtifada kitle yapılanma şartlarında Ticaret alanında kalmakta iken; meri olarak 1/1000 ölçekli 19.04.2013 t'tli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında H:33.50 m. ve H:6.50 m.irtifada kitle yapılanma şartlarında Ticaret alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

Ali APAYDIN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

24/11/2014 Büro Personeli
24/11/2014 Raportör
25/11/2014 Durum Büro Şefi V.
26/11/2014 İmar ve Şehircilik Müdürü

H.CENGİZ
K.İNCESU
N.SAVAŞCI
M.ÖZER



Evrakı Doğrulamak İçin : http://cbys.kartal.bel.tr/cnVision/Validate_Doc.aspx?V=BE6P8V84

Kartal Belediyesi Yeni Hizmet Binası
Adres: Yukarı Mahalle Belediye Cad. No: 6 Kartal/ İstanbul
Telefon: 444 4 578 (444 4KRT) Faks:2162805261
Elektronik Ağ: <http://www.kartal.bel.tr>

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Hikmet Cengiz

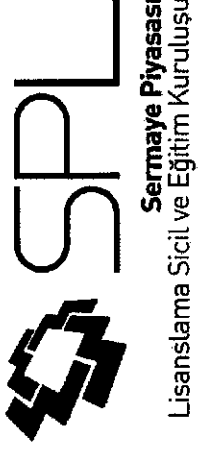
Evrak Pin Kodu: 89441

Sayfa 1 / 1

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalıdır.

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com





Tarih : 06.12.2013

No : 402487


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 Tebliği" uyarınca

Ahmet Özgün HERGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. ATILIA KÖKSAL
BAŞKAN



REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

BEYOĞLU 7. NOTERİ
Mer. Cad. Meşelik Kat. No: 68/1
Taksim / İSTANBUL
(212) 243 40 68 - 251 53 64

Sayfa 1 / 18

**DÜZENLEME ŞEKLİNDE****HÂSILAT PAYLAŞIMI KARŞILIĞINDA ARSA SATIŞ VAADİ****SÖZLEŞİMSİ****ARSA DA SOĞUK DAMGA VAR**

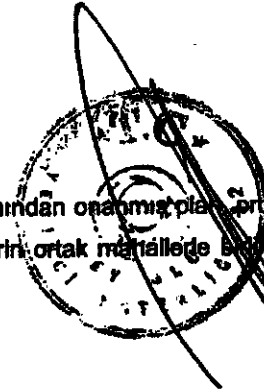
Bu gün ikibin oniki yılının Ondokuzuncu günüdür. 19.03.2012

Aşağıda mühür ve imzası bulunan BEYOĞLU 7. NOTERİ HACİBEY ERDOĞAN vekil Başkan ÇETİN ALKAN /İSTANBUL adresindeki dairemde görev yaparken, vaki davet ve talep üzerine, geldiğim İstanbul Pendik, Ankara Yolu Pendik Kavşağı Dumankaya İş merkezi kat:3 adresinde ibraz ettiği, Tuzla Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 13.1.2009 tarih, 355 kayıt, 111 seri ve 390895 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Kartal İlçesi Çavuşoğlu mahallesi / köyü 8 cilt, 188 aile sıra, 7 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Osman, ana adı Gülizar, doğum tarihi 15.8.1944, doğum yeri Rize olan ve halen AYDINLI MAH. İZZET KABADAYI SK. 33-4/13 TUZLA/İSTANBUL adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 16001368858* T.C. kimlik numaralı HALİT DUMANKAYA münferiden (DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni Temsilen) "YÖKLENİCİ" sıfatı ile ve diğer taraftan da Büyükdere Caddesi, No:129/1 Kat:9 Esentepe-Şişli/İstanbul adresinde bulunan ve ibraz ettiği Üsküdar Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 27.8.2010 tarih, 21602 kayıt, U11 seri 406046 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Üsküdar İlçesi Sultantepe mahallesi / köyü 55 cilt, 1373 aile sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Sıddık, ana adı Hatice Cahic doğum tarihi 1.7.1959, doğum yeri Erzurum olan ve halen SULTANTEPE MAH. YENİ DÜNYA SK. 2/E ÜSKÜDAR/İSTANBUL adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 53902118144 T.C. kimlik numaralı ABDULLAH TİVNİKLİ, gösterdiği Şişli Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 17.8.2010 tarih, 123 kayıt, U11 seri ve 634718 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Diyarbakır ili Silvan İlçesi Mes mahallesi / köyü 3 cilt, 34 aile sıra, 22 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Salim Bedrett ana adı Fatma, doğum tarihi 14.12.1954, doğum yeri Silvan olan ve halen ESENTEPE MAH. ZİNCİF DERE CAD. 88/1 ŞİŞLİ/İSTANBUL adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 407081290 T.C. kimlik numaralı KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni müşterek temsil etmekte olan CEVAD TOPRAK, "ARSA MALIKI" sıfatı ile hareket ederek, bana müracaat ettiler. Kendilerinden Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığında Hasılat Paylaşımını İnşaat Yapım Sözleşmesi ile düzenlenmesini istedikleri. Kendilerini gösterdikleri kimliklerden ilişik fotoğraflardaki kişiler olduklarını, işlemleri yapma yeteneklerinin bulunduğunu gördüm.

Bunun üzerine ilgililer birlikte söz alarak dediler ki:

MADDE-1 TANIMLAR:

1.1. **ANAHTAR TESLİMİ:** "Anahtar Teslimi" deyimi ile bu sözleşme bakımından onarılmış yapılar, arsa ve inşaat işleri ile sözleşme ve teknik şartnameye uygun olarak yapılacak bağımsız bölümlerini ortak mülkiyetinde bulunduran bölümleri ifade eder.

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com



19 Mart 2016

tümüyle ikmal edilip, alt yapı ve çevre düzenlemesinin tamamlanıp, tesisatlarının her türlü testleri yapılarak, olumlu sonuç alınması, tüm peyzajın tamamlanması, yapı denetim firmasının iş bitiri belgesini vermesini müteakip ilgili belediyeye iskân için başvurulmasını ifade eder.

1.2. **ARSA:** Bu sözleşme gereğince ARSA MALİKİ tarafından satımı ve YÜKLENİCİ tarafından hâsılat paylaşımı karşılığında alımı vaad edilen; yine YÜKLENİCİ tarafından üzerinde imar durumu, ya ve mevzuatın tanıdığı imkânlarla sözleşme ve eklerine uygun olarak inşaat yapımı üstlenilen İstanbul Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 pafta, 1866 ada, 74 parselde kayıtlı 5.982,91 m2 alanlı arsa niteliğinde gayrimenkulün tamamıdır.

1.3. **ARSA MALİKİ:** Halen Büyükdere Caddesi, No:129/1 Kat:9 Esentepe-Şişli/İstanbul adresinde bulunan KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'dir.

1.4. **ARSA MALİKİNE GARANTİ EDİLEN ASGARİ HÂSILAT:** YÜKLENİCİ'nin işbu sözleşmeye konu ARSA üzerinde inşa edeceği ve onaylı ruhsat projesine göre belirlenmiş emsal inşaat alanı dâhilinde planlanan satılabilir bağımsız bölümleri satarak ARSA MALİKİ'ne ödeyeceği ve hiçbir durumda 82.000.000,00 (SEKSENİKİMİLİYON) TL+KDV'den az olmayacak hâsılatı ifade eder.

1.5. **AVANS:** İşbu sözleşmede sözleşmenin sonuna (YÜKLENİCİ adına devir ve faturasını kesilmesine) kadar, tahsilât ya da banka hesabına yatırımla suretiyle veya sair şekilde ARSA MALİKİ'ni ödeneceği belirtilen tutarları ifade eder.

1.6. **PROJE:** ARSA üzerinde inşa edilecek yapılara ilişkin olarak hazırlanmış ve ruhsatı alınmış proje anlatır.

1.7. **YÜKLENİCİ:** sözleşmenin konusunu oluşturan ARSA üzerinde inşaat ruhsatları, imar durumu, iş yasa ve mevzuat, sözleşme ve eklerine uygun olarak ve işbu sözleşmede belirtilen süre içerisinde bağımsız bölümlerin, yapımını ve işbu sözleşmedeki esaslara göre belirlenecek fiyatın altında olmaması üzere pazarlamayı ve satmayı ve mevcut onaylı ruhsat projelerine göre ARSA MALİKİ'ne KDV hariç 82.000.000,00 TL hâsılat garantisi eden ve halen Ankara Yolu Pendik Kavşağı Dumankaya Plaza K Pendik İstanbul adresinde faaliyet gösteren DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni ifade eder.

1.7. **RAYIÇ DEĞER:** ARSA MALİKİ'nce gerekli görülen zamanlarda Sermaye Piyasası Kurulu listesinde kayıtlı bağımsız Ekspertiz Firmalarına yaptırılan ekspertiz değerlerini ifade eder.

MADDE-2 SÖZLEŞMENİN KONUSU:

ARSA'da yapılacak bağımsız bölümlerin ve tüm yapıların ilgili mevzuata, sözleşme ve eklerinde belirtilen esas ve sürelerle uygun olarak "Anahtar Teslim" esaslarına göre inşa edilmesi ve işbu sözleşme belirtilen esaslar dâhilinde belirlenecek fiyatlardan satışlarının YÜKLENİCİ tarafından yapılarak işbu sözleşmede zikredilen satış vaadi asgari bedelinin ARSA MALİKİ'ne garanti ve taahhüt edilmesinin yanında, asgari bedelin iki katını (164.000.000,-TL'yi) aşan nihai toplam satış hâsılatının ise Taraflar arasında %5 oranında paylaşılması ile paylaşma sonucu belirlenen kısmın ARSA MALİKİ'ne nihai satış bedeli olarak ödenmesi; bunun karşılığında ARSA MALİKİ'nin, maliki bulunduğu ARSA'yı bu sözleşmede belirtilen esas



**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Sayfa 3 / 10

1 3 0 0 0 0 0 0 0 0

ve oranlar doğrultusunda YÜKLENİCİ'ye devretmesi ile tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri iş sözleşmesinin konusunu teşkil etmektedir.

MADDE-3 SATIŞ VAADI:

3.1. ARSA MALİKİ, maliki bulunduğu ARSA'yı işbu sözleşme hükümlerine göre ödenecek nihai satış bedeli karşılığında YÜKLENİCİ'ye satmayı vaad, kabul ve taahhüt etmiştir.

YÜKLENİCİ de ARSA'yı işbu sözleşme hükümlerine göre ARSA MALİKİ'ne ödenecek nihai satış bedeli karşılığında almayı vaad, kabul ve taahhüt etmiştir.

3.2. YÜKLENİCİ satış vaadi bedelini, Sözleşme ekinde yer alan ödeme planına göre avans olarak ödeyecektir. Tarafların mutabık kalarak tanzim ve imza ettikleri ekli ödeme planı işbu sözleşmeler ayrılmaz parçası niteliğindedir.

MADDE 4- SATIŞ VAADI BEDELİ:

ARSA üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümlerden elde edilecek toplam hâsılatın, ARSA MALİKİ'ni ödemesi YÜKLENİCİ tarafından garanti ve taahhüt edilen asgari 82.000.000,00 TL (Seksen İki Milyon Türk Lirası) + KDV'nin altında kalmayacak olan bedel olup; nihai satış vaadi bedeli ise, bağımsız bölümlerin alıcılara satışı, Taraflar arasında paylaşımı, YÜKLENİCİ'ye devri ve/veya sair biçimde değerlendirilmesi sonucu elde edilecek ve/veya hesaplanacak olan toplam hâsılatın ARSA MALİKİ'ni ödeneceği kararlaştırılan %50 payıdır.

MADDE 5- SATIŞ VAADI BEDELİNİN ARSA MALİKİ'NE ÖDENMESİ:

5.1. Satışlardan elde edilecek hâsılatın tamamını, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Merkez Şube nezdinde Taraflar adına bu işe özel olarak açılacak bir ortak hesaba yatırılacaktır. "Banka hesabı" olarak anılacak bu ortak hesaba yatan hâsılat, ARSA MALİKİ ve YÜKLENİCİ'nin Sözleşme şartlarına uygun biçimde kullanılacağı ortak hâsılattır.

Banka hesabına yatan hâsılat içindeki her bir tarafın payı, %50 oranı karşılığı olan tutardır. Taraflar, bankaya yatan bedellerin, paranın yatırıldığı günün sonuna kadar, bu paylaşıma uygun olarak her bir taraf Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki özel cari hesabına aktarılması hususunda mutabık kalmış olup; bu yönde bankaya ortak yazılı bir talimat vereceklerdir.

5.2. Rayiç Değer Tespiti ve Satış Toplam Hâsılatının Belirlenmesi: Satışa konu bağımsız bölümlerin rayiç değerlerini, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı esaslar tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca Sermay Piyasası Kurulu listesinde kayıtlı bağımsız Ekspertiz Firmalarına, giderleri ARSA MALİKİ tarafında karşılanmak üzere yaptırılan ekspertiz değerleri oluşturur. Bağımsız bölümlerin satış fiyatları, rayiç değerleri nazara alınarak, işbu Sözleşmedeki hükümler uyarınca YÜKLENİCİ tarafından belirlenir. Şu kadar ki rayiç değer YÜKLENİCİ bakımından bağlayıcı değildir; ekspertiz raporunda gösterilen rayiç değerler ile YÜKLENİCİ'nin tecrübeleri ve piyasa koşullarına göre belirleneceği fiyatlar arasında çelişki olması durumunda, YÜKLENİCİ tarafından belirlenecek fiyatlar esas alınacaktır.

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Sayfa 4 / 18

19 Mart 201

Bağımsız bölüm satışlarından banka hesabına yatan hâsılat, YÜKLENİCİ tarafından öngörülen asg. satış hâsılatı toplam tutarını (164.000.000,00 TL'yi) aşması halinde ise; hesapta bağımsız bölüm satışları sebebiyle oluşan tutar ile süre sonunda satılmayan bağımsız bölümler varsa bunların satış değerleri toplamı, nihai satış toplam hâsılat değeri olarak kullanılacaktır.

5.3. YÜKLENİCİ tarafından garanti edilen ve ödeme planında belirtilen avans niteliğindeki ARSA MALİKİ payı dilimlerinin, ARSA MALİKİ'ne arsa satış vaadi bedeli olarak ödenmesi esastır. Ancak öden planında belirtilen tarihlere kadar satışlardan elde edilen hâsılatın (banka hesabından aktarılan tutarlardan) tahsil edilememesi halinde, ödeme planına (ödem planının TOPLAM sütununda gösterilen tutarlara) göre tahsil edilemeyen fark tutarları ödeme planında belirtilen vadelerinde YÜKLENİCİ tarafından avans olarak ARSA MALİKİ'nin banka hesabına nakden ve defaten yatırılacaktır. Öden gününün tatil gününe rastlaması durumunda ödeme, takip eden ilk çalışma gününde aynı şartlarla yapılır. Ödem planında belirtilen vadeler Tarafların ittifakıyla tespit edilmiş olup, vade günü mesai bitimini başkaca bir işleme lüzum olmaksızın temerrüt hali zuhur etmiş olacaktır.

Temerrüt hâlinin bir takvim yılı içinde 2 (iki) veya toplam sözleşme süresi içinde 5 (beş) kez zuhuru halinde ARSA MALİKİ Sözleşmeyi fesih ve zararlarının tazminini talep hakkına sahip olacaktır.

MADDE 6- ARSA'NIN İNŞAATA HAZIR HALE GETİRİLMESİ (YER TESLİMİ):

ARSA MALİKİ, Sözleşme konusu ARSA'yı, İşbu Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren en geç 30 gün içerisinde her türlü takyiddan ve tecavüzdten arındırılmış ve boş olarak YÜKLENİCİ'ye inşaat hâz hâle bırakacaktır. Aksi halde YÜKLENİCİ'nin sözleşmeyi tek tarafı fesih ve tüm zararlarını tazmin etme hakkı saklıdır.

YÜKLENİCİ, ARSA MALİKİ'nin, tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı, mevcut ruhsat onaylandığı, inşaat yapımına engel olmadığı şeklindeki beyanlarına itibar ve kabul ederek, İş Sözleşmeyi imzalamıştır.

MADDE 7- İNŞAATIN SÜRESİ:

YÜKLENİCİ, İşbu Sözleşme ile yapımını yüklenmiş inşaatı mücbir nedenler dışında en geç ARSA'nın yukarıdaki madde mücbir inşaat hâz hâle getirilmesinden (yer tesliminden) itibaren 36 ayın sonuna kadar, tanımlarda yer alan "Anahtar Teslim", esasına göre tamamlayarak, tümüyle hazır hale getirecektir. Ancak taşınmazın altında veya üstünde inşaat yapımına engel (ISKİ, TEDAŞ ve benzeri başka bir kurumunun alt yapı düzenlemeleri gibi) herhangi bir hususun ortaya çıkması ve bu engel sebebiyle inşaat devam edilememesi halinde, engelin çıktığı andan kaldırılmasına kadar geçecek süre inşaat süresine eklenir. YÜKLENİCİ engelin kaldırılması için azami gayret sarf edecek ve sözkonusu sürenin en az seviyede olmasını sağlayacaktır. Aksine bir durumun tespiti halinde işleyecek süre, inşaat süresine eklenmez.

Mücbir sebepler dışında işlerin Sözleşme ile tespit edilen bu sürede bitirilememesi halinde, tahsil edilemeyen her bağımsız bölüm için nihai alıcılara ödenmesi gereken tazminatları sair mükelleflerle

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Sayfa 5 / 18

19 Mart 20

YÜKLENİCİ deruhte edecektir. 4077 sayılı kanun ve sair mevzuat nedeniyle tüm sorumlul YÜKLENİCİ'ye aittir. Şayet ARSA MALİKİ bu sebeplerle bir bedel ödemek durumunda kalırsa, ilk yaz talep üzerine YÜKLENİCİ bunları derhal ve defaten ARSA MALİKİ'ne ödeyecektir; ödemediği takdirde ARSA MALİKİ bu bedelleri tahsil için YÜKLENİCİ'ye karşı sahip olduğu tüm haklarını kullanabilir.

MADDE-8 PROJELERİN YAPILMASI, İNŞAAT İZİNİNİN ALINMASI VE KAT İRTİFAKI KURULMASI
YÜKLENİCİ yapacağı imalatı, kural olarak hâlihazırda onaylanmış inşaat ruhsatına göre yapacağı YÜKLENİCİ mevcut planlarda, kısmen veya tamamen dilediği şekilde değişiklik yapma hakkına sahiptir. YÜKLENİCİ projede değişiklik yapmak isterse ARSA MALİKİ'nin onayı ile yapabilecektir.

ARSA MALİKİ mevcut projenin kullanımı, onaylı ruhsatın kullanımı, ödenmiş harçlar ve masraflar ile ilk YÜKLENİCİ'den herhangi bir hak talep etmeyecektir.

YÜKLENİCİ, inşa edilecek bağımsız bölümlere arsa payı tahsis edecek ve bu arsa payları üzerinde bağımsız bölümler için tapuda kat irtifakı kuracak ve yönetim planı düzenleyerek tapuya verecektir. Uygulama sırasında İmar durumu veya pazar şartlarında projeyi değiştirmeyi gerektirecek bir gelişme olursa ARSA MALİKİ ve YÜKLENİCİ müştereken karar alacaklardır. İnşaat süresince, ilave inşa yapılabilecek bir gelişme olması durumunda, YÜKLENİCİ ve ARSA MALİKİ ilave kısmı da bu anlaşma şartlarına göre (%50 hisse ARSA MALİKİ'ne, %50 hisse YÜKLENİCİ'ye olmak üzere) bölüşecektir. Bu mukabil ruhsata bağlanmış inşaat alanında beklenmedik ve YÜKLENİCİ'nin dışındaki sebeplerle azalma meydana gelir ise, hâsılattaki buna bağlı azalmalar da ARSA MALİKİ ve YÜKLENİCİ tarafında anlaşma oranında (%50 ARSA MALİKİ'nden %50 YÜKLENİCİ'den olmak üzere) karşılanacaktır.

MADDE-9 ARSA ÜZERİNDE HİÇBİR KISITLAMANIN BULUNMADIĞI HUSUSU:

ARSA MALİKİ, işbu anlaşmanın imzalandığı tarihte sözleşme konusu ARSA üzerinde inşaat başlamasına ve yürütmesine mani olacak biçimde, başkaları lehine konulmuş rehin, ipotek, irtifak hakkı ve sair ayni veya şahsi sınırlama olmadığını beyan ve taahhüt eder. Herhangi bir şekilde tapuda, herhangi benzer bir kayıt çıkması halinde, ARSA MALİKİ, masrafı kendisine ait olmak üzere bu kayıtlar kaldırılacağını kabul ve taahhüt eder. İnşaatların başlamasından sonra da ARSA MALİKİ'nin irade dışında konulacak ve inşaatın yürütmesine mani olacak herhangi bir haciz veya tedbirin veya sınırlamanın da kaldırılmasını sağlayacaktır.

Belirtilen kısıtlayıcı hallerden birinin olması ve 30 gün içinde kaldırılmaması halinde YÜKLENİCİ sözleşmeyi tek tarafı feshedebilir. Bu durumda ARSA MALİKİ, YÜKLENİCİ'nin o güne kadar yaptığı tüm masrafları fesih tarihinden itibaren 10 gün içinde ödemeyi kabul etmiş olup; üçüncü kişiler tarafından uğranılan zararların talep edilmesi durumunda, talep edilen bu bedel de ARSA MALİKİ tarafından ya doğrudan üçüncü kişilerin kendisine ya da üçüncü kişilere herhangi bir ödeme yapılmaması kaydıyla yaptığı ödeme kadar YÜKLENİCİ'ye ödenecektir.

Belirtilen kısıtlayıcı hallerin oluşması nedeniyle inşaatın süresinin uzaması halinde, YÜKLENİCİ yukarıdaki haklarını kullanmaz ve sözleşmeye devam ederse bu süre sözleşmedeki sürelerle ilave edilecektir.

**REEL**
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Sayfa 6 / 16

19 Mart 2011

belirtilen haller nedeniyle satılan bağımsız bölümlerin alıcılarına geç teslim edilmesi nedeniyle YÜKLENİCİ aleyhine herhangi bir tazminata hükmedilmesi halinde, YÜKLENİCİ tarafından ödenecek bu tazminat ARSA MALİKİ tarafından YÜKLENİCİ'ye, kendisine yapılacak yazılı bildirimden itibaren 7 (yeddi) gün için ödenecektir.

MADDE-10 ARSA MALİKİ'NİN ARSA'YI BAŞKASINA DEVRİ:

ARSA MALİKİ İşbu Sözleşmenin imzasından itibaren sözleşme konusu ARSA'yı, YÜKLENİCİ'nin izni alınmadan devir, temlik ve ferağ edemez. Bu husus, İşbu Sözleşmenin tapuya tescili sırasında, masraflı YÜKLENİCİ'ye ait olmak üzere, ayrıca tescil edilecektir.

MADDE-11 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN (İSKÂNIN) ALINMASI:

YÜKLENİCİ, yapılacak inşaatın yapı kullanma izin belgesini (İskân ruhsatını) en geç inşaatın "Anahtar Teslimi" olarak bitirilmesi süresi olan 36 (otuzaltı) aydan sonraki 6 (altı) ay içerisinde alacak ve ilgilileri teslim edecektir. Yani İskânın alınıp ilgililere teslimi azami 42 (kırkiki) ayı geçmeyecektir.

MADDE-12 TAŞERON (ALT TAŞERON) ÇALIŞTIRILMASI:

YÜKLENİCİ, dilediği koşullarla taşeron ve/veya alt taşeron çalıştırma hakkına sahiptir. Şu kadar taşeron, alt taşeron veya çalıştırılan tüm personelin her türlü alacak taleplerine, tamamen ve kesinlikle YÜKLENİCİ muhatap olacaktır. Bu konudaki sigorta, vergi vs. tüm ödemeler YÜKLENİCİ sorumluluğundadır. Şayet herhangi bir nedenle ARSA MALİKİ bu konuda bir ödeme yapmak durumunda kalırsa YÜKLENİCİ bu bedelleri ARSA MALİKİ'nin ilk yazılı talebi üzerine derhal ödeyecektir. Aksi takdirde ARSA MALİKİ bu bedelleri tahsil için YÜKLENİCİ'ye karşı sahip olduğu tüm hakları kullanabilir.

YÜKLENİCİ, Sözleşme ile yükümlendiği inşaatın süresi içinde yapılmasını sağlayacak kadar personele zamanında iş mahallinde bulundurmak, inşaatın ıkmali için gerekli olan araç ve gereçleri, ekipmanları temin etmek, işin ifasını yürütecek teknik ve idari kadroyu temin etmek, gerektiğinde bu kadroları takviye etmek, işin meydana getirilmesi gayesine matuf talimatları yardımcı şahıslara gerektiği şekilde verme tüm inşaat sürecinde gerekli güvenlik ve koruma önlemlerini almakla yükümlüdür.

Taşeron ve/veya alt taşeronların çalıştırılması durumunda, Sözleşme uyarınca YÜKLENİCİ'nin sorumluluğu devam edecektir.

YÜKLENİCİ, taşeronların ve/veya alt taşeronların yapacakları işleri yasa, Sözleşme ve ekleri uygun olacağını, taşeronlara ve/veya alt taşeronlara yapılacak tüm ödemelerin kendisi tarafından karşılanacağını, bu kişilerin sebep olduğu veya yer aldığı ihtilaflar sonucunda doğabilecek tüm sorumlulukların kendisi tarafından üstlenileceğini, iş programının bu kişiler nedeni ile aksaması halinde ARSA MALİKİ'ne karşı kendisinin sorumlu olacağını; kısaca Sözleşme kapsamındaki tüm iş ve işlemler yasa, Sözleşme ve eklerine uygun olarak süresi içinde yürütülmesinden ve bitirilmesinden ARSA MALİKİ'ne karşı tam sorumlu olduğunu kabul ve taahhüt eder.

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Sayfa 7 / 16

19 MART 20

Ayrıca YÜKLENİCİ, ARSA MALİKİ'ne yazılı bilgi vermek suretiyle inşaat yapımını bölüm bölüm veya bütün olarak üçüncü bir şirkete ihale yoluyla yaptırma hakkına sahiptir.

MADDE-13 SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ'NİN TAPUYA ŞERHİ:

YÜKLENİCİ işbu Sözleşmenin noter tarafından tasdikinden sonra tek başına tapuya başvurarak ar karşılığı inşaat ve/veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şerhi koydurmaya yetkili olacaktır. YÜKLENİCİ tarafından konulacak bu şerhin tüm harç, vergi ve masrafı YÜKLENİCİ tarafından karşılanır.

MADDE-14 YÜKLENİCİ'NİN İNŞAAT İŞLERİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

14.1. YÜKLENİCİ bağımsız bölümleri sözleşme konusu arsalar üzerinde verilen imar hal doğrultusunda ruhsatı alınmış projeye uygun teknik şartnamede belirlenen vasıfta inşa edecektir.

14.2. YÜKLENİCİ söz konusu inşaatlarla ilgili vergi yasaları, Sosyal Güvenlik Kurumu, İş Kanunu, Güvenliği Tüzüğü ve sair iş hukuku ve sosyal güvenlik mevzuatı ile yapacağı imalata ilişkin tüm huku idari, mali ve cezai sorumlulukları üstlenmiştir. YÜKLENİCİ yasaya ve diğer mevcut kurallara ayk hareket etmesi halinde doğacak sorunları bizzat çözecek ve bu sorunların hukuki, mali, idari ve cez sorumluluklarına ve sonuçlarına kendisi katılacaktır; ARSA MALİKİ'ni iştirak ettirmeyecektir. Buna rağmen herhangi bir nedenle ARSA MALİKİ bu sorunlara ve sonuçlara muhatap olma durumunda kalırsa ve bedel ödemek zorunda kalırsa YÜKLENİCİ bu bedelleri ARSA MALİKİ'nin ilk yazılı talebi üzerine derh ödeyecektir.

14.3. İş yerini ilgili makamlara derhal bildirmek ve iş yerini tescil ettirmek, Sigorta Primlerini ve Ver kesintilerini ödemek YÜKLENİCİ'nin yükümlülüğüdür.

14.4. İnşaat faaliyetlerinden dolayı üçüncü kişilere verilebilecek her türlü maddi, bedeni ve manevi zararlardan YÜKLENİCİ sorumlu olacaktır. İnşaatların yapımı sırasında meydana gelebilecek herhangi bir iş kazası vesaire sebebi ile ARSA MALİKİ'nin sorumluluğu söz konusu olur ise, ARSA MALİKİ'nin sorumluluk sebebi ile ödemek zorunda kalabileceği her türlü tazminat için YÜKLENİCİ'ye rücu hakkı haiz olacaktır.

14.5. YÜKLENİCİ inşaat ile ilgili olarak taşeronlara iş verdiği takdirde taşeronların yapacağı imala ilişkin işçilik ücreti, vergi ve Sosyal Sigorta primi gibi ödemelerden taşeronuyla birlikte sorumlu olacaktır. Bu ödemelerden ARSA MALİKİ hiçbir şekilde sorumlu tutulmayacaktır. İş bitiminde SGK ilişiksiz belgesini almak ve ARSA MALİKİ'ne ibraz etmek; ilgili primleri ödemek YÜKLENİCİ'nin sorumluluğundadır.

14.6. YÜKLENİCİ, bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere pazarlanmasına ilişkin bilgileri, satışlara ilişkin haftalık raporları vs. ARSA MALİKİ'ne düzenli olarak bildirmek ve göndermek ile yükümlüdür.

14.7. YÜKLENİCİ, ARSA MALİKİ'nin atadığı ve yazılı olarak kendisine bildirdiği, iş ve işlemleri kontrol görevli kişilere <yetkililerine>, gerekli belge ve bilgileri vereceğini ve bunlara gerekli çalışmalarını göstereceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Sayfa 8 / 16

19 Mart 2016

14.8. YÜKLENİCİ, ARSA MALİKİ ile anlaşma imzalamış olan mevcut yapı denetim firması ile çalışma ve ARSA MALİKİ ile yapı denetim firması arasında imzalanmış olan sözleşme hükümlerine bağlı olarak ödenecek ücret ve sair ferileri ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Yapı denetim firmasının sözkonusu anlaşmadan kaynaklanan toplam ücret alacağına mahsuben iki taksit tutarı ARSA MALİKİ tarafından yapı denetim firmasına ödenmiş olup, bu tutar ARSA MALİKİ tarafından geri talep edilmeyecek; YÜKLENİCİ kalan taksitleri ödeyecektir. Şu kadar ki, YÜKLENİCİ sözleşme koşullarını yerine getirmek ve ARSA MALİKİ'ne herhangi bir ilave maliyet getirmemek kaydıyla yapı denetim firmasını değiştirmekte serbesttir.

14.9. İşin devamı sırasında çevre halkının kazaya uğramalarını, zarar görmelerini ve işlerde zarar hasar meydana gelmesini önleyici tedbirlerin alınmasından, işçilerin yasal haklarının ödenmesinde işçilere dair gerekli bildirimlerin yapılmasından, cezaya sebebiyet vermemek amacıyla gerekli ödemelerin yapılmasından YÜKLENİCİ sorumludur.

MADDE-15 ARSA MALİKİ'NİN İNŞAAT İŞLERİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ:

ARSA MALİKİ alman ruhsatın uygulanması, kat irtifakının kurulması ve tapu devri haric diğer tüm işlemler için gereken vekâletnameyi vekil tayin etme yetkisine haiz olarak işbu sözleşmenin noterce tasdik takiben 7 (yeddi) gün içinde, yine noterden düzenleyerek YÜKLENİCİ'ye verecektir.

ARSA MALİKİ'nin işbu sözleşmenin noterce tasdikinden itibaren 7 (yeddi) gün içinde gerekli olan vekâletnameyi noterden düzenleyerek YÜKLENİCİ'ye vermemesi veya verdikten sonra bu konuyu kendisini haklı kılabilecek bir sebep olmaksızın vekâletten azletmesi veya yetkileri kısıtlaması, kullanılmaya hale getirmesi halinde YÜKLENİCİ işbu sözleşmeyi tek tarafı feshedebilir. YÜKLENİCİ'nin Sözleşmeyi %100'den feshetmesi halinde ARSA MALİKİ, YÜKLENİCİ'nin o tarihe kadar yaptığı masrafların tamamını <kendisine bildirdiği tarihten itibaren 7 (yeddi) gün içinde> ödemeyi kabul eder.

MADDE-16 YÜKLENİCİ'YE AİT VERGİ VE GİDERLER:

16.1. Mevcut durumda inşaat ruhsatı alınmış ARSA'nın projesinin hazırlanması ve ruhsatının alınması ile ilgili harçlar ve ücretler ARSA MALİKİ tarafından ödenmiş olup, YÜKLENİCİ'nin sorumluluğunda değildir. ARSA MALİKİ bu kapsamda herhangi bir masraf talep etmeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

16.2. Sözleşme konusu inşaatlarda, "anahtar teslimine" kadar kullanılacak matzemelerin satın alınması, nakliyesi, imal ve montajına ait giderler,

16.3. İnşaatlarda çalışacak Mimar, Mühendis, Kaifa, Sürveyan, Teknik ve idari her türlü personel ücretleri, aylıkları, hak edişleri, bunların sosyal sigorta primleri, Vergi Stopajları, ikramiye ve her çeşidinde tazminat hakları,

16.4. İnşaatın pazarlanması ile ilgili her türlü pazarlama ofisi, ofis giderleri, reklâm ve personel giderleri

16.5. Sözleşmenin imzası ile birlikte YÜKLENİCİ tarafından, inşaatın yapılması, bağımsız bölümler için kat irtifaklarının kurulması, yönetim planının yapılması ve tapu devri haric sair her türlü hususları kapsayan üzere ARSA MALİKİ tarafından YÜKLENİCİ'ye verilecek vekâletnamenin ve diğer muvafakatnamelerin noter masrafları,

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

19 Mart 2011

- 16.6. Sözleşme uyarınca devir ve temlik edilecek olan tapu devirlerinin vergi, tapu harçları ve masrafları ile ARSA MALİKİ tarafından yapılacak ARSA ve irtifak hakkı hisselerinin tapu devirlerinin alıcıya ait ola alım harç ve masrafları,
- 16.7. İşbu sözleşmenin noterdeki masraflarının yarısı,
- 16.8. Satılan bağımsız bölümlerin hak sahiplerine, YÜKLENİCİ'den kaynaklanan nedenlerle zamanın teslim edilmemesi ile ilgili her türlü hukuki ve maddi sorumluluklar,
- 16.9. Sigorta poliçe (yenileme dâhil) bedellerinin ödenmesi,
- 16.10. Bağımsız bölümlerin alıcılara devir ve teslimi nedeniyle teslim anında ödenmesi gereken ve/ve ilerde söz konusu teslimle ilgili olarak bunlara ilave edilebilecek vergi, resim, harç ve sair masrafları tamamı,
- 16.11. Yukarıda tadat edilmiş olmasa bile, işbu sözleşmeye konu bağımsız bölümlerin "anahtar teslim biçiminde" ilgililerine teslimine kadar yapılmış gereken bütümlü iş ve işlemlere ait olup da aşağıda 1 maddede ARSA MALİKİ'ne aidiyeti açıkça belirtilmemiş olan vergi, resim, harç ve sair masrafların tamamı YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

MADDE-17 ARSA MALİKİ'NE AIT OLAN VERGİ VE GİDERLERİ:

- 17.1. Arsa karşıdığı hâsılat paylaşımı esasına göre bağımsız bölümlerin satışı ile ilgili olarak, payı isabet edecek hâsılat nedeniyle ARSA MALİKİ adına doğması muhtemel gelir ve kurumlar vergisi tamamı,
- 17.2. İşbu sözleşmenin noterdeki masraflarının yarısı,
- 17.3. Sözleşmeye konu ARSA'nın tapuda devri tarihine kadar emlak vergisi,
- 17.4. Sözleşmeye konu ARSA'nın tapuda, işbu Sözleşme mucibi kısmen veya tamamen YÜKLENİCİ adına devir ve teslimi sebebiyle ödenmesi gereken harcı satıcı tarafından ödenmesi gereken kısmı,
- 17.5. Rayiç değer tespiti amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu listesine kayıtlı bağımsız ekspertiz firmalarına ARSA MALİKİ tarafından yaptırılan ekspertizlerin masrafları, ARSA MALİKİ tarafından ödenecektir.

MADDE-18 BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ BEDELİNİN TESPİTİ, SATIŞI, DEVRİ ESAS V USULLERİ:

- 18.1. Satışa esas bağımsız bölümlerin satış bedelleri/fiyatları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı esası tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu listesine kayıtlı bağımsız Ekspertiz Firmalarının ARSA MALİKİ tarafından yaptırılan ekspertiz değerleri nazara alınarak, işbu Sözleşmedeki hükümler uyarınca YÜKLENİCİ tarafından belirlenir.
- 18.2. Satış ve/veya devir bedelleri ya alıcılar tarafından ya da YÜKLENİCİ tarafından KDV hariç olarak Sözleşmenin 5. maddesinde belirtildiği şekilde ödenecektir.
- 18.3. YÜKLENİCİ, müşteri (nihai alıcı) ile yapmış olduğu satış vaadi sözleşmesini feshetmeye yetkili. Satış vaadi sözleşmesinin YÜKLENİCİ tarafından feshedilmesi veya tüketici olan alıcının 4077 sayılı





19 Mart 2012

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanundan kaynaklanan cayma hakkını kullanması halinde, tah edilerek ortak hesaba yatırılan tutar müşteriye iade edilecektir. Şayet satış bedeli avansı ARSA MALİKİ hesabına intikal etmişse, bu durumda ARSA MALİKİ satış vaadi sözleşmesinin feshedildiğinin/cayr hakkının kullanıldığına kendisine bildirildiği tarihten itibaren gecikmeksizin, feshedilen satış vaad sözleşmesi nedeni ile tahsil ettiği avans niteliğindeki satış bedeli tutarını ya müşteriye ya da müşteri ödenmek üzere YÜKLENİCİ'ye iade edecektir.

18.4. ARSA MALİKİ, İşbu Sözleşme ile devredileceği kararlaştırılan ARSA'nın tamamını, kural olan sözleşmenin (36 aylık sürenin) sonunda (tüm bağımsız bölümlerin yapılıp, satılması/devredilmesi bedellerinin tahsil ve paylaşılması sonucunda) YÜKLENİCİ'ye tapuda devir, temlik ve tescil edecektir.

18.5. ARSA'nın tapu devrine kadar geçecek sürede inşaatın aşamasına bakılmaksızın, tüm bağımsız bölüm satışları ARSA MALİKİ'nin İşbu sözleşmeyle verdiği yetkiye istinaden YÜKLENİCİ tarafından satış vaadi sözleşmesi ile yapılacak, her bir bağımsız bölüm için tapu devri de aynı şekilde sözleşme sonunda gerçekleşecektir. Genel kural bu olmakla birlikte bağımsız bölümün satış bedelinin tamamı ödeyerek veya banka kredili satışlarda peşinatını ödeyerek (peşinatın vadeli olması durumu da geçerli) tapusunu almak isteyen müşterilere, kredisi onaylanıp, satış tutarı ortak hesaba geçtiğinde tapu verilecektir. Bu şekilde verilen tapulara isabet eden arsa payı faturası ARSA MALİKİ tarafından sözleşmenin sona ermesi beklenmeden mevzuatın öngördüğü süre içerisinde YÜKLENİCİ'ye kesilecek ARSA MALİKİ bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından nihai alıcıya satışı ve/veya tapusunun verilmesinin istendiği hallerde İşbu bağımsız bölümlerin tapu devirlerini YÜKLENİCİ'ye verebilecektir.

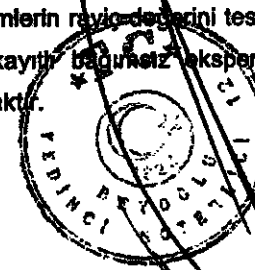
Nihai alıcılar tarafından KDV, iskân masrafları, vergileri, alım-satım vergisi, abonelik giderleri, not sözleşme ve vekaletname masrafları, protesto masrafları başta olmak üzere alıcı ile YÜKLENİCİ arasında yapılacak Satış Vaadi Sözleşmesinde belirtilecek satış bedeli dışındaki bedeller, hasıllata dâhil olmayı YÜKLENİCİ'ye aittir; YÜKLENİCİ tarafından kendi banka hesabında toplanıp takip edilecektir.

18.6. ARSA'nın kendisine tesliminden itibaren 36 ay içerisinde tüm bağımsız bölümlerin satılması, ARSA MALİKİ'ne taahhüt edilen KDV hariç 82.000.000,00 TL'nin veya bu tutardan fazla bir tutar ödenmesi halinde YÜKLENİCİ'nin ARSA MALİKİ'ne karşı ödeme taahhütleri yerine getirilmiş sayılacaktır. Bu takdirde ARSA MALİKİ kendi edimini yerine getirecek ve tapu devrini yapacaktır.

18.7. Tüm bağımsız bölümler satılmasına rağmen, YÜKLENİCİ tarafından ARSA MALİKİ'ne ödenen tutar KDV hariç 82.000.000,00 TL'den az olursa, YÜKLENİCİ eksik kalan bedeli en geç 36. ayın sonuna kadar derhal ve nakden ARSA MALİKİ'ne ödeyecektir. Garanti edilen tutarın tamamen ödenmesini müteak ARSA MALİKİ kendi edimini yerine getirecek ve tapu devrini yapacaktır.

18.8. YÜKLENİCİ tarafından 36 ayın sonunda KDV hariç 82.000.000,00 TL veya üstü bir bedel ARSA MALİKİ'ne ödenmekle birlikte, geriye satılmayan bağımsız bölümler kalmış olması halinde;

18.8.1. Taraflar öncelikle İşbu sözleşmede tanımlandığı şekliyle bağımsız bölümlerin rayiç değerini tespit ettireceklerdir. Bu madde kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu listesine kayıtlı bağımsız ekspert firmalarına yaptırılacak değerlemelerin masrafı Taraflarca eşit olarak karşılanacaktır.



19 Mart 2022

18.8.2. Taraflar bedeli rayiç değer üzerinden ödemek kaydıyla bu bağımsız bölümleri, müştereken mî edinip, birlikte kiraya verebilirler veya birlikte satmak için yeni bir azami süre kararlaştırabilirler; kâli bağımsız bölümleri aralarında paylaşabilirler; tamamını taraflardan birine devredebilirler ya da o gün şartlarına göre başka bir alternatif bulabilirler. Dolayısıyla bu konuyu içinde bulunulan şartları da dikkâ alarak işin sonunda birlikte karara bağlayacaklardır. Fakat işin sürüncemede kalmaması için Taraflar 1 geç 35. ay içinde bir araya gelecekler ve 36. ayın sonuna kadar bu konuda bir karar vermîş olacaklardır.

MADDE-19 ARSA MALİKİ'NİN DENETLEME YETKİSİ:

ARSA MALİKİ, inşaat süresi içinde yapım ve satış faaliyetlerini şahsen veya YÜKLENİCİ'ye yazılı olan bildireceği yetkililer vasıtası ile denetleyebilecektir. ARSA MALİKİ, yapım ve satış faaliyetler aksamaması için denetimden bir gün önce randevu alacak ve YÜKLENİCİ'nin yetkilendirdiği kişil eşliğinde denetimde bulunacaktır. Bu denetim sırasında iş güvenliği konusunda YÜKLENİCİ tarafından yetkilendirilmiş kişilerin belirttiği kurallara uyacaklardır.

Denetleme, yapım faaliyetlerini engellemeden yürütülecektir. Ancak sözleşme hükümleri dışında ve genel fen kaidelerine aykırı bir durum tespit edilmesi halinde ARSA MALİKİ YÜKLENİCİ'ye yazılı gerekçeli olarak durumu bildirecek hatalı uygulamanın düzeltilmesini isteyecektir. Sözleşmeye veya ya ve yönetmeliklere aykırı olduğu anlaşılan hatalı imalatlar, YÜKLENİCİ tarafından makul bir süre için düzeltilcektir. YÜKLENİCİ tarafından makul süre içinde yaptırım olmayan hatalı uygulama, ARSA MALİ tarafından mahkeme kanalı ile alınacak, inşaatın mevcut durumu ve uygulamanın hatalı olduğuna dair bilirkişi raporunun YÜKLENİCİ'ye tebliğinden sonra YÜKLENİCİ raporda belirtilen sürede aksaklı gidermez ise, ARSA MALİKİ akdi ve kanuni tüm haklarını kullanabilecektir.

MADDE-20 PROJE ÜZERİNDE FİKRİ HAKLAR:

20.1. Sözleşme konusu Projenin (tüm hazırlık aşamaları, avan proje, uygulama projeleri, çevre düze vb. projeler ve projeye bağlı tüm dokümanlar) hiçbir şart altında YÜKLENİCİ dışında herhangi bir ki tarafından uygulanması, kullanılması, kopyalanması deşifre edilmesi mümkün değildir. ARSA MALİ metni YÜKLENİCİ tarafından hazırlanmış olan muvafakatnameyi projenin mimarına imzalatmış olup, el muvafakat ile konuya ilişkin tüm hak ve yetkiler YÜKLENİCİ'ye devredilmiş olacaktır.

20.2. YÜKLENİCİ'nin herhangi bir nedenle sözleşmeye aykırı davranması ve bu aykırılığı ARSA MALİ tarafından keşide edilecek ihbarda verilecek süre içinde ortadan kaldırmaması halinde; bu maddenin 1 özelliğinde muvafakatnamenin YÜKLENİCİ'ye bahşettiği haklar, başkaca bir işleme lüzum olmaksız ihbardaki süre sonunda kendiliğinden ortadan kalkar.

MADDE 21- FATURALAŞMA:

ARSA MALİKİ İşbu Sözleşme ile devredileceği kararlaştırılan ARSA'yı (ya da henüz devredilmem payları) inşaat süresinin sonunda YÜKLENİCİ'ye tapuda devir, temlik ve tescil edecektir. Aynı tarih ARSA MALİKİ tarafından YÜKLENİCİ'ye arsa faturası kesilecektir.





19 Mart 2012

Kural olarak YÜKLENİCİ tarafından müşteriye (nihai alıcıya) satışı yapılan her bir bağımsız bölümün faturası da aynı şekilde sözleşme sonunda ve arsanın devrinden itibaren, bağımsız bölümün teslimini kesilecektir. Fakat istisnai hallerde bağımsız bölümün satış bedelinin tamamını ödeyerek veya bankredili satışlarda peşinatını ödeyerek (peşinatın vadeli olması durumu da geçerlidir) tapusunu alm isteyen müşterilere, kredisi onaylanıp, satış tutarı ortak hesaba geçtiğinde tapuların verilecektir; bu şekilde verilen tapulara isabet eden arsa payı faturası ARSA MALİKİ tarafından mevzuatın öngördüğü süresinde YÜKLENİCİ'ye kesilecektir.

Tarafların yukarıda belirtilen şekilde keseceği faturalar sonucunda, YÜKLENİCİ'nin hesaplanan KDV'si indirileceği KDV arasında fark olması halinde; bu farkın indirimli oranlı KDV mevzuatı gereğince YÜKLENİCİ tarafından iade ve mahsup yoluyla geri alınması esastır. YÜKLENİCİ'nin kusuru olmaksızın iade ve mahsup yoluyla zamanında alınamayan ve indirim yoluyla yok edilemeyen ve münhasıran projeden kaynaklanan KDV finansman yükü ARSA MALİKİ tarafından karşılanacaktır. Girdi KDV'ni hesaplanan KDV'lerin ve KDV'nin iade ve mahsup işleminin gecikmesinden kaynaklanan ve TL bazında azami yıllık %10 oranını aşmayacak finansman yükünün hesabı Tarafların yazılı olarak görevlendireceği Mali Müşavirlerinin yapacakları çalışma ile hesaplanır.

MADDE-22 ÖZEL ŞARTLAR:

22.1. İnşaatın aşamasına, bağımsız bölümün büyüklüğüne ve konumuna, pazar koşullarına göre satış bedeli YÜKLENİCİ'nin bu sektördeki tecrübeleri de dikkate alınarak YÜKLENİCİ tarafından belirlenecek YÜKLENİCİ rayiç değerleri nazara alacak olmakla birlikte, bu değerler YÜKLENİCİ için kesin bağlayıcı ve kıstas olmayacaktır.

22.2. ARSA üzerine inşa edilecek yapının adı YÜKLENİCİ tarafından tespit edilecek ve ARSA MALİKİ'nin onayına sunulacaktır. İsim konusunda tam bir mutabakat olmazsa YÜKLENİCİ'nin tercih üstünlüğü tanınır.

22.3. ARSA MALİKİ, işbu sözleşme ile ilgili tüm hususlarda iribat kurulmak üzere bir kişiyi koordinatör olarak atayacaktır. Koordinatörün görev tanımı YÜKLENİCİ'ye bildirilecektir.

22.4. Yönetim Planı da YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak ve ARSA MALİKİ'nin onayına sunulacaktır. ARSA MALİKİ, kendisine bildirilen Yönetim Planını yedi (7) gün içerisinde inceleyerek YÜKLENİCİ'ye bildirimde bulunacaktır. Bu süre zarfında herhangi bir bildirimde bulunulmamış olması YÜKLENİCİ tarafından sunulan Yönetim Planının kabul edildiği anlamına gelir.

22.5. Taraflar hiçbir sebep veya şart altında paylaşım esas oranların değişikliğini veya garanti edilmiş tutarların indirimini isteyemez. Sözleşmenin 8. maddesi hükümündedir.

MADDE-23 HASARLAR VE SİGORTA:

İnşaatın başladığı tarihten itibaren "anahtar teslimi" olarak tamamlandığı tarihe kadar bütün yapılar, inşaat tesisat, ihzarat malzemeleri, yangın, yıldırım, zلزهه, hırsızlık, sabotaj ve sair hasarlara karşı YÜKLENİCİ tarafından tüm riskleri kapsayacak biçimde All Risk sigorta yaptırılacak ve lüzumunda yenilenecektir.



**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

sayfa 10 / 10

19 Mart 2012

MADDE 24- SÖZLEŞMENİN DEVİR VE TEMLİK YASAĞI:

YÜKLENİCİ, ARSA MALİKİ'nin yazılı onayı olmaksızın işbu Sözleşmeyi kısmen veya tamamen en az %10 hisse oranında ortağı olmadığı şirketler hariç hiçbir şekil ve surette devredemez ve temlik edemez. %10'dan kasıt yönetim hakkının elinde bulundurulmasıdır; herhangi bir nedenle yönetim hakkını elinde bulunduramıyorsa şirketin %51 hissedarı olsa da devredemez; istisnadan yararlanamaz. Bu husus aykırılık akde aykırılık olup, Sözleşmenin haklı fesih nedenidir.

YÜKLENİCİ'nin işbu sözleşmeyi en az %51 hisse oranında ortağı olduğu ve/veya olacağı şirkete devretmesi halinde işbu sözleşme ile ARSA MALİKİ'ne karşı yüklenildiği tüm yükümlülüklerden dolayı müşteri ve müteselsil borçlu sıfatıyla sorumluluğu devam edecektir. Taşeron çalıştırılması veya işin tek başına yükleniciye ihale edilmesi devir ve temlik olarak nitelendirilemez.

MADDE 25- MÜCBİR SEBEPLER:

Mücbir sebep halleri:

- Doğal afetler,
- Kanuni genel grev,
- Salgın hastalık,
- Kısmi veya genel seferberlik ilanı veya savaş
- Sıkıyönetim ilanı

İnşaat ve kazı sırasında, YÜKLENİCİ'nin kusurundan kaynaklanmayan nedenlerle kamu kurumlarının veya mahkemelerce inşaatın durdurulması veya yasal değişiklikler, imar planındaki değişiklikler, kamulaştırma kararları gibi durumlar.

g) Burada sınırlandırılarak sayılan sebepler genişletilemez ve değiştirilemez.

MADDE 26- UYUŞMAZLIKLAR:

Taraflar birbirlerine güven duyarak ve karşılıklı iyi niyetle işbu sözleşmeyi imzalamışlardır. Bu nedenle uyuşmazlıkları öncelikle bir araya gelmek sureti ile çözmeye çalışacaklardır. Bu sözleşmede çözülmeyen uyuşmazlıklar için İstanbul Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

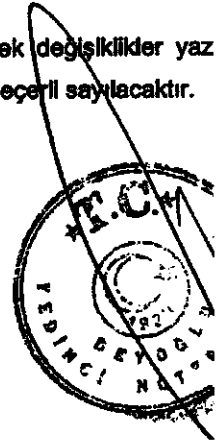
MADDE 27- TEBLİGAT ADRESLERİ:

Tarafların tebliğat adresleri işbu sözleşmede belirtilmiş olup, bu adreste olabilecek değişiklikler yazılı olarak diğer tarafa bildirilmediği sürece sözleşmede yazılı adrese yapılacak tebliğat geçerli sayılacaktır.

MADDE 28- İŞLERİN YAPILMASINDA UYGULANACAK ESASLAR:

Bu sözleşme konusu işlerin yapılmasında YÜKLENİCİ;

- Onaylı uygulama ve detay projelerine,
- Sözleşme eki teknik şartnamelere,

**REEL**
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



19 Mart 2023

- İlgili kurumların teknik şartnamelerine,
- Türk Standartları Enstitüsü şartnamelerine,
- Deprem Yönetmeliği ve sair kanun, yönetmelik ve fen kurallarına ve Teknik Şartname uygun olarak malzeme ve işçilikle iş yapmak zorundadır.

MADDE 29- SÖZLEŞMENİN EKLERİ:

Türk Standartları Enstitüsü Şartnameleri, hâlihazırda alınmış olan Ruhsat ile Teknik Şartlar ve Mal Listesi, Ödeme Planı, Projenin Fikri Haklarına İlişkin Muvafakat işbu sözleşmenin ayrılmaz eklerini teşkil eder.

MADDE 30- SÖZLEŞMENİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ:

İş bu sözleşme ARSA MALIKI ve YÜKLENİCİ'nin noter huzurunda imzalarının alınmasını takiben noter onaylandığı tarihte yürürlüğe girer.

MADDE 31- FESİH

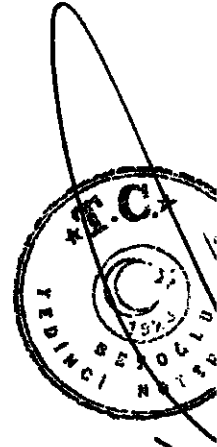
Tarafların işbu sözleşme ile üstlendikleri edim, yükümlülük, sorumluluk ve taahhütlerine; kısa sözleşmeye aykırı hareketleri nedeniyle diğer tarafın çekeceği bir ihtar ile vereceği 60 günü aşmayacak sürede sözleşmeye uymaya davet edilmesi halinde; sözleşmeye aykırı davranan taraf bu ihtara rağmen aykırılığa son vermez ise, diğer taraf ihtardaki sürenin bitiminden itibaren sözleşmeyi haklı nedenle ve bu tarafı olarak fesih hakkına sahiptir.

MADDE 32- SÖZLEŞME MADDELERİ VE İMZA TARİHİ:

32 (otuziki) ana maddeden ibaret bulunan işbu sözleşme 1 asıl 1 suret olarak tanzim ve taraflarca imzalanmıştır.

EK: GERİ ÖDEME PLANI

ASLINDA İMZA VARDI.





EK / TARAFLARIN MUTABAKATIYLA OLUŞTURULAN GERİ ÖDEME PLANI

VADE		
15 Haziran 2012	692.691 TL	692.691 TL
15 Temmuz 2012	692.691 TL	1.385.382 TL
15 Ağustos 2012	466.480 TL	1.850.862 TL
15 Eylül 2012	938.300 TL	2.789.162 TL
15 Ekim 2012	713.610 TL	3.502.772 TL
15 Kasım 2012	1.385.995 TL	4.888.767 TL
15 Aralık 2012	1.410.636 TL	6.299.403 TL
15 Ocak 2013	1.274.794 TL	7.574.397 TL
15 Şubat 2013	1.274.794 TL	8.849.191 TL
15 Mart 2013	725.003 TL	9.574.184 TL
15 Nisan 2013	1.029.329 TL	10.603.523 TL
15 Mayıs 2013	2.136.434 TL	12.738.957 TL
15 Haziran 2013	2.462.257 TL	15.191.214 TL
15 Temmuz 2013	2.217.425 TL	17.408.639 TL
15 Ağustos 2013	1.313.293 TL	18.721.932 TL
15 Eylül 2013	2.015.811 TL	20.737.743 TL
15 Ekim 2013	1.767.976 TL	22.495.618 TL
15 Kasım 2013	1.757.874 TL	24.253.492 TL
15 Aralık 2013	1.997.401 TL	26.240.893 TL
15 Ocak 2014	1.993.390 TL	28.244.283 TL
15 Şubat 2014	2.695.619 TL	30.940.102 TL
15 Mart 2014	3.447.200 TL	34.287.302 TL
15 Nisan 2014	3.447.200 TL	37.734.502 TL
15 Mayıs 2014	2.867.134 TL	40.601.636 TL
15 Haziran 2014	2.033.958 TL	2.635.594 TL
15 Temmuz 2014	2.033.958 TL	44.669.552 TL
15 Ağustos 2014	2.033.958 TL	46.703.510 TL
15 Eylül 2014	2.904.731 TL	49.608.241 TL
15 Ekim 2014	2.302.799 TL	51.911.040 TL
15 Kasım 2014	2.302.799 TL	54.213.839 TL
15 Aralık 2014	2.302.799 TL	56.516.638 TL
15 Ocak 2015	9.701.962 TL	66.218.600 TL
15 Şubat 2015	8.477.354 TL	74.695.954 TL
15 Mart 2015	7.304.046 TL	82.000.000 TL

ASLINDA İMZA VARDIR.





19 Mart 2012

diyerek sözlerini bitirdiler. Yazılan bu Sözleşme okumaları için ilgililere verildi. İlgililer ellerine a okuduktan sonra gerçek arzu ve isteklerine uygun bulunduğunu beyan etmeleri üzerine Sözleşme e ilgililer ve ben Yeminli Noter Başkatibi hep birlikte imzalayarak mühürlendi. İkinonikü yılı Mart ayrı ondokuzuncu günü. 19.03.2012

YÜKLENİCİ
DUMANKAYA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. temsile yetkili
HALİT DUMANKAYA

ASLINDA İMZA VARDIR.

ARSA MALİKİ
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni temsile
Yetkili
ABDULLAH TİVNİKLİ

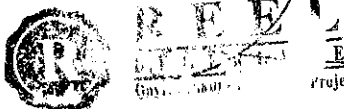
CEVAD TOPRAK

ASLINDA İMZA VARDIR.

BEYOĞLU Z. NOTERİ
HACİBEY ERDOĞAN
Vekil Başkatip **ÇETİN ALKAN**

DAYANAK: Kartal 15. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 11.05.2010 tarih ve 18528 yevmiye nolu imz sirkülerinde **DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni** **HALİT DUMANKAYA'nr** münferit imzasıyla temsil ve izama yetkili olduğu görüldü.

DAYANAK: Beyoğlu 31. Noterliğinden tanzim ve tasdiklenmiş, 27.02.2012 tarih ve 9889 yevmiye nolu imza sirkülerinde **KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni** **ABDULLAH TİVNİKLİ** ve **CEVAD TOPRAK'ın** müşterek imzalarıyla temsil ve izama yetkili oldukları görüldü.





DUMANKAYA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. TE 19 Mart 2012

...../.

Yapının / Projenin:

İli : İstanbul
İlçesi : ...
Mahallesi : ...
Sokak : ...
Pafta : ...
Ada : ...
Parsel : ...

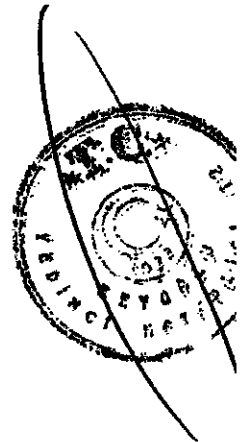
Yukarıda tapu kayıtları ve yeri belirtilen yapının / projenin, Proje Müellifi olarak, kapsamı aşağıda belirtilen mimarlık hizmetinin TMMOB Mimarlar Odası ... Şubesi'ne kayıtlı; ... Oda Sicil Numarası Mimar ... tarafından onayım alınarak hazırlanmasına muvafakat ediyorum.

Muvafakat Kapsamı :

Yukarıda tapu kayıtları ve yeri belirtilen arsalardan ... no.lu parsel üzerinde tarafımdan geliştirilen projenin tamamen iptal edilip, yeni projeler yapılması konusunda gerekli işlemlerin yapılması, yapılacak değişiklikler sonrası oluşacak projelerin yararlanma, işleme, yayma, temsil etme, umuma iletilme, çoğaltma, değiştirme, kullanma, kullanıma, koruma, satma hakları da dâhil olmak üzere tüm haklarını kullanmasına muvafakat ettiğimi ve hatta tüm bu hakları DUMANKAYA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.'YE devrettiğimi, bu devir karşılığında DUMANKAYA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.'den her türlü hak ve alacağımı aldığımı ve DUMANKAYA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.'yi ibra ettiğimi beyan ve taahhüt ederim.

Proje Müellifi Mimar:

Adı Soyadı : ...
T.C. Kimlik No : ...
Oda Sicil Numarası: ...
Büro Tescil No : ...
Adresi :
Tel ve Faks : ...





REEL
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

TEKNİK SARTNAME

Kaba Yapıyla İlgili

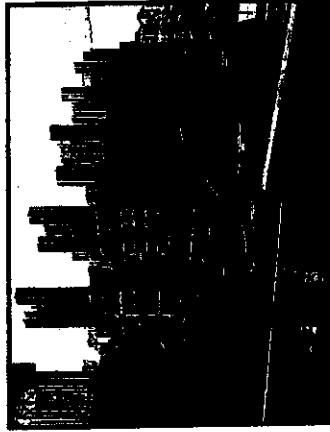
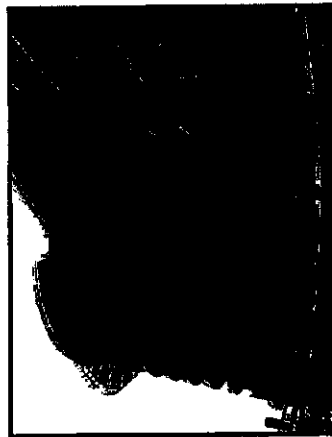
İnşaatlar TSE, Deprem Yönetmeliği'ne, Bayındırlık ve İktisat Bakanlığı Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı'nın ilgili yönetmeliklerine, Afet İhtisat Yönetmeliği'ne, diğer ilgili kurumlardan teknik şartnamelerine uygun yapılacaktır.

Tüm inşaatlar 4708 Kanun No'su, 29 Haziran 2001 Kabul Yürürlüğü, 13 Temmuz 2001/24461

tarifli Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na uygun olacaktır.

Betonarme Karakas olarak inşa edilecektir. Döşeme sistemi, beton ve donatı sınıfı deprem

yönetmeliğine uygun olarak hazırlanan statik projeye göre inşa edilecektir.



Projeye göre hazırlanacak olan demirler özel tezgahlarda kesilip bükülecektir. Doluluk olan her kat betonundan ve şantiyeye gelen her demirden numuneler alınıp gerekli testler yapılacaktır.



REEL

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

19 Mart 2011



Dökülen betonlar uygun olmayan kötü hava şartlarından (rüzgar, güneş, don, sağanak yağmur) korunacaktır

Mutfak

Durular

.Su bulaş saten boya (Dyo, Filliboya, Marshall, Jotun)
Uygulama yapılacak alan (yer / zemin / pencere / kapı) tüm kenar köşeler koruyucu folyolar ve örtüler ile kaplanıp bütünü temizlik önlemleri alındıktan sonra uygulamaya başlanacaktır. Yapılacak alan kara sıva/ alçı sıva / akçapan yüzey veya haca ise yüzey zımparalanıp varsa eski boya kalıntıları kazıyıp / temizlendikten sonra bunları izole edip tüm yüzeyler 3-4 kat sıva yapılacaktır.

Zemin kaplaması :Mimari projesine uygun olanak TSE belgeli 1. kalite seramik (Ege, Köktaş, Çanakkale)(Resim 1) veya laminat parket (Tarkett, Kaindl, Floorpan)-(Resim 2)
Parket uygulaması yapılacak mekanda her türlü sulu imalatına bitmiş olması, şap ve rutubet kontrolü yapılması, şapın üzerinde belirlenmiş muhtemel alçı v.s. gibi artıkların kazınarak ve süpürülerek temizlenmesi, gerekirse şap yüzeyin tozumsaya karşı bir polietilen cıvartı astar ile kaplanması ile imalatına başlanacaktır.



Resim 1



Resim 2

Tavanlar

:Tavan Boyası (Dyo, Filliboya, Marshall)

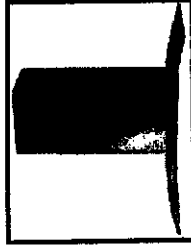
Mutfak Dolabı

:1. kalite mutfak dolabı (laminant kapaklı, laminant tezgahlı)(Resim 3)



Resim 3

Havalandırma :1. kalite aspiratör ya da davlumbaz (Mimari Projeye Göre) (Tela, Siemens, Vestel, Franke)(Resim 4)



Resim 4



Elektrik & İletici Aks. :1. kalite malzeme (Viko, Legrant, Schneider) (Resim 5)



Resim 5



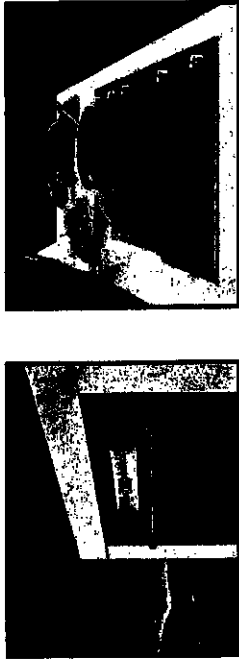
REEL
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Sıhhi Tesisat Armatürler : 1. kalite armatür (Ideal Standard, Artema, Kala, Gröhe) (Resim 6)



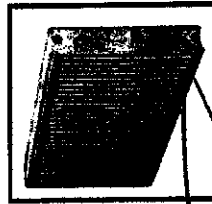
Resim 6

Ankastre Cihazlar : Ankastre Fırın ve Ankastre Ocak (Telex, Siemens, Vestel, Franke)(Resim 7)



Resim 7

Salea : Sıva üstü su bazı sıtın boya (Dyo, Filiboya, Marshall, Jotun)
Duvarlar : Mimari projesine uygun olarak 1. kalite laminat parke(Tarket, Kaindl, Floorpan) (Resim 2)
Zemin kaplaması : Tavan Boyası (Dyo, Filiboya, Marshall, Jotun)
Tavanlar : Elektrik&İletişim Aks. : 1. kalite malzeme (Viko, Legrant, Schneider) (Resim 5)
Radyatör : Panel Radyatör (Resim 8)



Resim 8

Laminat kaplamalı kapı (Resim 9)



Resim 9

İklimlendirme : Split klima alt yapısı (Resim 10)



Resim 10

Odalar : Sıva üstü su bazı sıtın boya (Dyo, Filiboya, Marshall, Jotun)
Duvarlar : Mimari projesine uygun olarak 1. kalite laminat parke (Resim 2)
Zemin kaplaması : Tavan Boyası (Dyo, Filiboya, Marshall, Jotun)
Tavanlar : Elektrik&İletişim Aks. : 1. kalite malzeme (Viko, Legrant, Schneider) (Resim 5)
Radyatör : Panel Radyatör (Resim 8)
İç kapı : Laminat kaplamalı kapı (Resim 9)

Banyo

Duvarlar : 1. kalite seramik (Ege, Kutayya, Çanakakale) (Resim 1)
Zemin kaplaması : 1. kalite yer seramiği (Ege, Kutayya, Çanakakale) (Resim 1)
Tavanlar : Tavan Boyası (Dyo, Filiboya, Marshall, Jotun)
Elektrik&İletişim Aks. : 1. kalite malzeme (Viko, Legrant, Schneider) (Resim 5)
Radyatör : Havlupan (Resim 11)



REEL
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



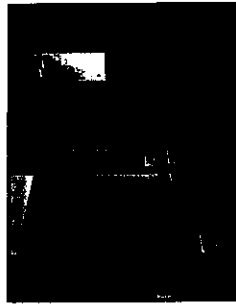
Resim 11

Küvet** : 1. kalite akrilik küvet veya duş teknesi
Vitrifiye : 1. Kalite (Kale, Vitrü, İdeal Standart) (Resim 12)



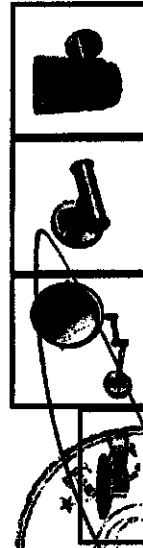
Resim 12

Sihhi tesisat armatür : 1. kalite armatür (İdeal Standart, Artema, Kale, Gröbe) (Resim 6)
Banyo Dolabı : 1. kalite banyo dolabı (Resim 13)



(Resim 13)

Aksesuar : Krom aksesuar (Resim 14)



Resim 14

Laminat kaplamalı kapı (Resim 9)

Ebeveya Banyo

Duvarlar : 1. kalite seramik (Ege, Kutahya, Çanakkale) (Resim 1)
Zemin kaplaması : 1. kalite yer seramiği (Ege, Kutahya, Çanakkale) (Resim 1)
Tavanlar : Tavan Boyası (Dyo, Filtiboya, Marshall Jotun)
Elektrik&İletişim Alet. : 1. kalite malzeme (Viko, Legrant, Schneider) (Resim 5)
Küvet** : 1. kalite akrilik küvet veya duş teknesi
Vitrifiye : 1. Kalite (Kale, Vitrü, İdeal Standart) (Resim 12)
Sihhi tesisat armatür : 1. kalite armatür (İdeal Standart, Artema, Kale, Gröbe) (Resim 6)
Banyo Dolabı : 1. kalite banyo dolabı (Resim 13)
Aksesuar : Krom aksesuar (Resim 14)
İç kapı : Laminat kaplamalı kapı (Resim 9)

Hot-Koridorlar

Duvarlar : Su bazlı saten boya
Zemin kaplaması : 1. kalite yer seramiği (Ege, Kutahya, Çanakkale) veya laminat parke (Resim 1) (Resim 2)
Tavanlar : Tavan Boyası (Dyo, Filtiboya, Marshall Jotun)
Elektrik&İletişim Alet. : 1. kalite malzeme (Viko, Legrant, Schneider) (Resim 5)
Dış kapı : 1. kalite Çelik Kapı (Dortek, Kale, TepeSAFE, Armadi) (Resim 15)



(Resim 15)

Dış Cephe-Doğramalar

Doğramalar : Mimsari projesine uygun olarak Alüminyum doğrama veya çöydürme cephe sistemleri (Resim 16)



REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



(Resim 16)

Dış Cephe : Mimari proje ve yönetmeliklere uygun olarak TSE standartlarına uygun malzemeler ile inşa edilecektir.

Çan İmalatları

Mimari projesine uygun olarak su ve ısı izolasyonu sağlanacak şekilde yapılacaktır.

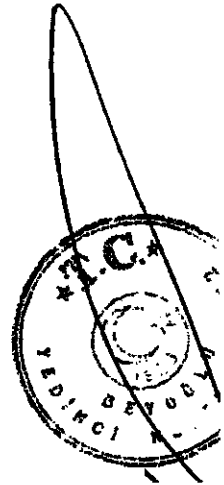
Genel Kusurlar

Aksesör ve ortak alanlarda aydınlatmanın bir bölümünü konut niteliğindeki bağımsız bölümlerde bir adet buzdolabı, bir adet TV ve 200 Watt aydınlatmayı çalıştırabilecek kapasitede jeneratör tesis edilecektir.

Blöklü giriş alanları, sahanlık ve besunak alanları genel konseptle uygun olarak tasarlanacaktır. Site ihtiyacını karşılayacak miktarda açık ve kapalı otopark alanı düzenlenecektir.

*İmalat aşamasında yapılan seçimler doğrultusunda seçilen ürün resimdekilerden farklı olabilir.

**İmalatlar tipolojide belirtildiği gibi yapılacaktır.



**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

U 18521
Yev.No:(A)

Türkiye Cumhuriyeti

11 Mayıs

İMZA SİRKÜLERİKARTAL
5. NOTERLİĞİABDÜLKADİR
SÖLLÜDOĞLUYARDERE MAH.
AN SOK. NO:10
PENDİK İSTANBUL
0216 379 79 97
0216 598 05 90

ŞİRKETİN UNVANI : DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ : İstanbul Pendik Ankara Yolu Pendik Kavşağı Dumankaya İş Mrk. Kat:3
YETKİLİLER : HALİT DUMANKAYA
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜNFERİD
YETKİNİN SÜRESİ : 29.09.2009 tarihinden itibaren 3 (Üç) Yıl
TİCARET SİCİL ADI : İstanbul
TİCARET SİCİL NO : 125504

Şirket ana sözleşmesinde belirtilen işlerle iştigal etmek üzere kurulmuş bu yukarıda ticaret Unvanı ve adresi yazılı şirketimizi Dumankaya İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 29.09.2009 tarihinde yapılan 2008 yılına ait olağan Genel Kurul toplantısının 7. maddesi, Şirket Yönetim Kurulunun 30.09.2009 tarih ve 2009-18 sayılı ve Yönetim Kurulunun 19.04.2010 tarih ve 20100-11 sayılı kararları gereğince; "Şirket mevcut imza yetkileri devam etmek kaydı ile, Yönetim Kurulu Başkanı HALİT DUMANKAYA şirketin ticari unvanı voya kaşesi altına atacağı müferid imzası ile şirket her konuc geniş şekilde temsil ve ilzama yetkili kılınmasına" denildiğinden şirketin ticari unvanı aşağıya örneğini koyacağım imzalarımla temsil ve ilzam edeceğimden imzala onaylanmasını talep ederim.

DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni temsil yetkili olanlar:

Yönetim Kurulu Başkanı : HALİT DUMANKAYA T.C. No: 16001368858

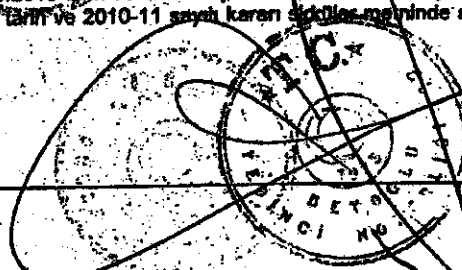
Bu imza sirküleri altındaki imzaların gösterdiği, Tuzla Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 13.11.2010 tarih, 355 kayıt, 111 seri ve 390895 numaralı fotoğrafı nüfus Cüzdanına göre İstanbul M. K. İlçesi Çavuşoğlu mahallesi 8 cilt, 188 aile sıra, 7 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, adı Osman, ana adı Gülizar, doğum tarihi 15.8.1944, doğum yeri Rize olan okur yazar oğul söyleyen, 16001368858* T.C. kimlik numaralı HALİT DUMANKAYA, adı kişiye ait olduğu ve dairede huzurunda imzalandığını onaylanm. İkbinon yılı Mayıs ayının onbirinci 11.05.2010

KARTAL 5. NOTERLİĞİ
ABDÜLKADİR SÖLLÜDOĞLU
İmzaya Yetkili Katip HASAN DAĞ

DAYANAK: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 15.09.2009 tarih ve 7418 sayılı nüshasının 606. sayfa neşri ve ilan olunan 29.09.2009 tarihli 2008 yılına ait olağan genel kurul toplantısı tutanağının maddesinde Yönetim Kurulunun 3 yıl süre ile seçildiği görüldü.

DAYANAK: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 08.05.2010 tarih ve 7555 sayılı nüshasının 362. sayfa neşri ve ilan olunan yönetim kurulunun 19.04.2010 tarih ve 2010-11 sayılı karar sirküleri mevzinde a yazıdır.

11 Mayıs 2010



İrç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir.

REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com



REEL

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

İMZA SİRKÜLERİ

Metkezi Beyoğlu Noterlik No: 129/1 Kat: 9 Esentepe - Şişli / İstanbul adresinde bulunan ve İst. Ticaret Sicil Memurluğu'nun 347261. sicil numarasında kayıtlı olan; KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' nin temsil ve ilzamı ile ilgili olarak; İstanbul Ticaret Memurluğu'nca 23.02.2012 tarihinde tescil edildiği ilan metni suretiyle anlaşılan Beyoğlu 31, Noterliği 31.01.2012 tarih ve 6049 sayı ile onaylı 30.01.2012 tarih ve 44 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile İst. Ticaret Sicil Memurluğu'nca 23.02.2012 tescil edildiği ilan metni suretiyle anlaşılan Beyoğlu Noterliğinden 14.02.2012 tarih ve 8460 sayı ile onaylı, 30.01.2012 tarih ve 45 nolu karara göre;

SİRKETİN TEMSİL VE İLZAMI

KARAR NO: 3

Şirketin Temsil ve İlzamı ile ilgili aşağıdaki hususlar oybirliği ile kabul edilmiştir:

A) T.T.K.'nin 344. Maddesi gereği esas mukavelede hüküm bulunduğu takdirde Yönetim Kurulumun k görev süresini aşan zaman için Müdür ve yetkili tayinine yetkisi olmakla bu doğrultudaki Şirket esas mukavelesinin 26. maddesi gereği, imza yetkililerinin imza yetkilerinin personellerin iş aki feshedilinceye kadar veya azledilinceye kadar devam etmesine,

B) Kendilerine imza yetkisi verilen yetkililerin, cari yetki çerçevesinde (gerek bu kararla belirlenen, g bundan sonra yayımlanacak yetki çerçevelerine göre) yetkilerini kullanmalarına, bundan sonra unvan değişse dahi değişik bir karar alınmadıkça aynı yetki derecesinde yetkili olmak üzere bu çerçev Şirketimizi temsil ve ilzam etmelerine,

C) KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. unvanı altında;

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin temsil ve ilzamının çerçevesi ve şartları

YETKİLİ İMZALAR

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yetkili imzaları, (A), (B) ve (C) grubu imza yetkileri olu üzere, yetki çerçevesine göre üç derecedir:

A) Grubu İmza Yetkilileri;

Abdullah Tivankli (Yönetim Kurulu Başkanı), Ömer Asım Özgözkara (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı), İbrahim Mutlu (Yönetim Kurulu Üyesi) ile Cevad Toprak (Genel Müdür)

B) Grubu İmza Yetkilileri;

Genel Müdür yardımcıları B grubu imza yetkilileridir.

C) Grubu İmza Yetkilileri;

İsa Şahin (Mali ve İdari İşler Müdürü)



REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com



REEL

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

ŞİRKETİN İMZA YETKİLİLERİ

13 MAYIS 2010

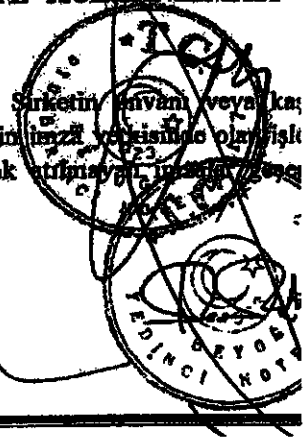
Şirketin İmza Yetkilileri, bu yetkilerini aşağıdaki sınırlar ve koşullar dâhilinde kullanacaklardır.

098

- a) (A) grubu imza yetkililerinden herhangi ikisinin, Şirket unvanı veya kaşesi altında müşteri atacakları imzalar, her türlü hususta ve en geniş şekilde Şirketi temsil ve ilzam eder. Ancak aşağıda belirtilen konulardan miktarı 1.000.000.- (Birmilyon Türk Lirası)'yi aşan işler ilgili olarak Şirketin temsil ve ilzam olunabilmesi için iki imzadan birisinin mutlaka Yönetim Kurulu Başkanına ait olması şarttır.
- Yurtiçi/yurtdışı bankalar veya finans kuruluşlarından veya sair kişi, kurum kuruluşlardan hı amaçla olursa olsun, nakdi veya gayri nakdi kredi sağlanması ile ilgili her türlü muamele buna dair sözleşme ve taahhütnamelerin imzalanması;
 - Şirketin gayrimenkul alımı yahut şirkete ait gayrimenkullerin üçüncü kişilere satışı, devri, şii alt gayrimenkullerin üzerinde üçüncü kişiler lehine ipotek ve benzeri her türlü sınırlayıcı tesisi ve şirket lehine alınan ipoteklerin fıkki ile ilgili yapılacak tüm işlemler ve bu tür işlemler için yapılacak sözleşmeler ve düzenlenecek vekâletnameler;
 - Tahkim, Sulh ve İbra belgeleri,
 - Resmi ve özel işletmelere işbirlikler,
- b) Yukarıda (a) bendine sayılan konularda dâhil olmak üzere, 1.000.000.-TL (Birmilyon TL Lirası)'yi aşmayan her türlü hukuki muamele, fiil ve işlemlerde Genel Müdür ile birlikte atılı kaydıyla (B) grubu imza yetkililerinden herhangi birinin Şirket unvanı veya kaşesi altı müştereken atacakları imzalar Şirketi temsil ve ilzam eder.
- c) Miktarı 300.000.-TL (Üçyüzbin Türk Lirası)'yi aşmayan ve yukarıda (a) bendine sayılan konulardaki her türlü hukuki muamele, fiil ve işlemlerde (B) grubu imza yetkililerinden herhangi ikisinin Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imzalar Şirketi temsil ve ilzam eder.
- d) Miktarı 100.000.-TL (Yüzbin Türk Lirası)'yi aşmayan ve yukarıda (a) bendine sayılan konulardaki her türlü hukuki muamele, fiil ve işlemlerde (B) grubu imza yetkililerinden herhangi birisi birlikte (C) grubu imza yetkililerinden herhangi birinin Şirket unvanı veya kaşesi altı müştereken atacakları imzalar Şirketi temsil ve ilzam eder.
- e) Şirketi borç altına sokmayan; olağan yazışmalar ile özel ve resmi mercilerdeki iş ve işlemlerde ilgili yetkililerinden herhangi ikisinin Şirket unvanı veya kaşesi altında müştereken atacakları imzalar Şirketi temsil ve ilzam eder.

Madde 03. İMZANIN UNVANLA VEYA KAŞEYLE BİRLİKTE KULLANILMASI ÖRNEĞİNE UYGUNLUK;

Şirket adına imzalanacak bütün evrak ve vesikalarda; imza ile beraber Şirketin unvanı veya kaşesi bulunmalıdır. Bir üst derecedeki imza yetkilileri her halükârda alt derecelerin imza yetkililerine olan işlemlerle ilgili imza atmaya yetkilidirler. İmza sirkülerindeki örneğine uygun olarak atılmayan imzalar geçersiz kabul edilir.



REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



REEL

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

REEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 9 Mart 20
ANONİM ŞİRKETİ

A Grubu İmza Yetkilileri

№ 098

YÖNETİM KURULU BAŞKANI
ABDULLAH TİVNİKLİ

(Three handwritten signatures of Abdullah Tivnikli)

YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI
ÖMER ASİM ÖZGÖZÜKARA

(Three handwritten signatures of Ömer Asim Özgökara)

YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İBRAHİM MUTLU

(Three handwritten signatures of İbrahim Mutlu)

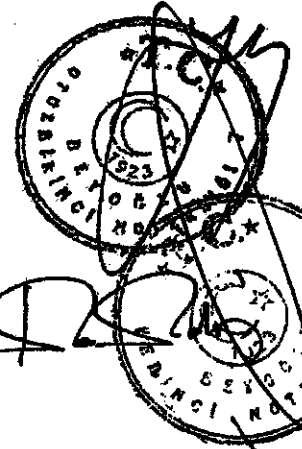
GENEL MÜDÜR
CEVAD TOPRAK

(Three handwritten signatures of Cevad Toprak)

C Grubu İmza Yetkilileri

MALİ VE İDARİ İŞLER MÜDÜRÜ
İSA ŞAHİN

(Three handwritten signatures of İsa Şahin)



REEL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Proje



REEL

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

T.C.
BEYOĞLU 31.
NOTERLİĞİ

BEYOĞLU 31.
NOTERİ

MÜFİDE ŞENER

LTAN ERBULAK
SOK.NO:6/B
CİDİYEKÖY/İST.
: 0212 217 68 69

İşbu haricen tanzim edilmiş imza sirküleri altındaki imzaları gösterdiği, Oskü Müdürüğü'nden verilmiş 27.8.2010 tarih, 21602 kayıt, U11 seri ve 406046 numara Nüfus Cüzdanına göre İstanbul İli Üsküdar İlçesi Sultanatepe mahallesi / köyü 55 cilt sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Sıddık, ana adı Hatice Cah tarihli 1.7.1959, doğum yeri Erzurum olan ve okur yazar olduğunu söyleyen, 5390211 kimlik numaralı ABDULLAH TİVNLİKLİ, Kadıköy verilmiş 2.3.2004 tarih, 6389 kayıt, 1 223369 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Boyac / köyü 13 cilt, 53 aile sıra, 9 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mehm Behiye, doğum tarihi 1.7.1942, doğum yeri Gaziantep olan ve okur yazar olduğunu 33649510876 T.C. kimlik numaralı ÖMER ASİM ÖZGÖZÜKARA, Osküc Müdürüğü'nden verilmiş 25.7.2003 tarih, 22975 kayıt, E09 seri ve 22876 numaralı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Evren mahallesi / köyü 18 cilt, 19 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Hudeybirgen, ana adı Rafia, do 12.10.1956, doğum yeri Altay olan ve okur yazar olduğunu söyleyen, 12593440514 numaralı İBRAHİM MÜTLÜ, Şişli Nüfus Müdürüğü'nden verilmiş 17.8.2010 tarih, 12 U11 seri ve 634718 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Diyarbakır İli Silvan İlç mahallesi / köyü 3 cilt, 34 aile sıra, 22 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba Bedrettin, ana adı Fatma, doğum tarihi 14.12.1954, doğum yeri Silvan olan ve c olduğunu söyleyen, 40708129078 T.C. kimlik numaralı CEVAD TOPRAK, Osküdaı 6.9.2001 tarih, 14358 kayıt, U07 seri ve 639558 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına İli Akıncılar İlçesi Balidere mahallesi / köyü 32 cilt, 44 aile sıra, 13 sıra numaraların kayıtlı olup, baba adı Metin, ana adı Fatma, doğum tarihi 28.2.1974, doğum yeri Suşet okur yazar olduğunu söyleyen, 45352836242 T.C. kimlik numaralı İSA ŞAHİN, adlı olduğunu ve işinin yoğunluğu nedeniyle ile mahallinde huzurunda imzalandığını o ikiblonluk yılı Şubat ayının yirmiyedinci günü 27.02.2012

BEYOĞLU 31. NOTERİ
MÜFİDE ŞENER
Vekil İmzaya Yetkili Başkatip
YERSEL KÖK

DAYANAK: İstanbul Ticaret Sicli memurluğunca 23.02.2012 tarihinde tescil edildiği i suretiyle anlaşılan Beyoğlu 31. noterliğinden 31.1.2012 tarih ve 6049 sayılı ve 31. noterliğinden onaylı 14.02.2012 tarih ve 8460 sayılı ile onaylı yönetim kurulu göre, KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin temsil sirküler metninde yazılı olduğu şeklindedir.

İşbu dayanak Noterlik Yasasının 79. maddesine göre eklenmiştir.

BEYOĞLU 31. NOTERİ
MÜFİDE ŞENER
Vekil İmzaya Yetkili Başkatip
YERSEL KÖK

İç. Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir.
S Ka=2373/0, A/S YAZI=3/0, A/S DeK.=1/0, DYNK.Si.Ka.=97.1



REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

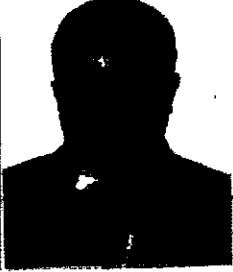
DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME

№03965

17 Şubat 2014

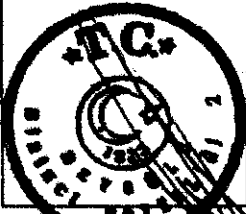
FOTOĞRAF ÜZERİNDE
SOĞUK DAMGA VARDIRBEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBET
EVRAK ÜZERİNDE
SOĞUK DAMGA VARDIR

İSTİKLAL K:1

T.C.
Fak. No: 1183

(Onyediyi Şubat İkbınondört) Pazartesi günü 17/02/2014

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben BEYOĞLU 1. NOTERİ Mehmet Erkal TİBET Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Feryal ALKAN İstiklal Cd.n:83 K:1 Beyoğlu / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken vaki talep davet ve kabul edilen mazaretlerine binaen İstanbul Pendik Ankara yolu Pendik Kavşağı Dumankaya iş merkezi kat:3 adresine gittim. Burada hazır bulunan ve gösterdiği Tuzla Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 07/06/2011 tarih, 5406 kayıt, U11 seri ve 400773 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi/köyü, 8 cilt, 188 aile sıra, 9 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Halit , ana adı Necla , doğum tarihi 5/8/1970 , doğum yeri Kartal olan, 15995369018 T.C. kimlik numaralı, halen AYDINLI MAH. İZZET KABADAYI SK. No: 33-9 İç Kapı No: 10 Tuzla / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili UĞUR DUMANKAYA BEYOĞLU 21 NOTERLİĞİNDEN TANZİM VE TASDİKLİ 4446-YEVMIYE NUMARALI VE 28 MART 2013 TARİHLİ İMZA SİRKÜLERİNE İSTİNADEN DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni temsilen hareketle YÜKLENİCİ , gösterdiği Üsküdar Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 27/08/2010 tarih, 21602 kayıt, U11 seri ve 406046 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Sultantepe mahallesi/köyü, 55 cilt, 1373 aile sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Siddık , ana adı Hatice Cahide , doğum tarihi 1/7/1959 , doğum yeri Erzurum olan, 53902118144 T.C. kimlik numaralı, halen SULTANTEPE MAH. YENİDÜNYA SK. No: 25 İç Kapı No: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH TİVNIKLI , gösterdiği Fatih Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 29/05/2008 tarih, 12108 kayıt, J11 seri ve 592678 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Malatya ili, Pütürge ilçesi, Köylü mahallesi/köyü, 3 cilt, 150 aile sıra, 22 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Ayşe , doğum tarihi 12/12/1978 , doğum yeri İstanbul olan, 61861067106 T.C. kimlik numaralı, halen ESENEVLER MAH. KÜLTÜR SK. No: 20 İç Kapı No: 16 Ümraniye / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili UFUK GÜNER ,BEYOĞLU 31.NOTERLİĞİNDEN TANZİM VE TASDİKLİ 36754 YEVMIYE NUMARALI VE 22.10.2012 TARİHLİ İMZA SİRKÜLERİNE İSTİNADEN ARSA MALİKİ Her ikisi de müştereken temsile yetkili buldukları KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni temsilen hareketle bana müracaat ederek DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden UĞUR DUMANKAYA , ABDULLAH TİVNIKLI , UFUK GÜNER adı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. İlgililer; UĞUR DUMANKAYA , ABDULLAH TİVNIKLI , UFUK GÜNER şu suretle söze başladılar.

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
FA44 A / S Yazı : 11 / 11
NBS NO: 201402170340501 - 7856001251

A-1 / 1 - 4

REEL
DÜZENLEME
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİBüyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com

17 Şubat 2014



BEYOĞLU 7. NOTERLİĞİ'NDE 19 MART 2012 TARİH VE 11800 YEVMİYE NUSU İLE AKDEDİLMİŞ BULUNAN DÜZENLEME ŞEKLİNDE HASILAT PAYLAŞIMI KARŞILIĞINDA ARSA SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN KISMEN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE EK SÖZLEŞME

Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Yüklenici) ile Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Arsa Maliki) arasında Beyoğlu 7. Noterliği'nde 19 Mart 2012 tarih ve 11800 yevmiye nosu ile akdedilmiş bulunan Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi (Ana Sözleşme)'nin eki olan ödeme planının ve diğer bazı hükümlerinin değiştirilmesi, bazı hükümler eklenmesi, hâsılı ana sözleşmenin tadili için taraflar bir araya gelerek işbu Ek Sözleşmeyi akdetmişlerdir. Dolayısıyla işbu ek sözleşme taraflar arasında daha önce yapılmış bulunan Ana Sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Bu ek sözleşmedeki tadilat ve eklemeler dışında ana sözleşmede bulunan hükümler harfiyen geçerlidir.

İşbu ek sözleşme ile taraflar aşağıdaki hususlarda tam bir mutabakata varmışlardır:

Madde 1 Yüklenici, proje satışına başlamadan en az 5 (beş) iş günü önce satış fiyatları ve şartlarını Arsa Malikine yazılı olarak bilgilendirme amaçlı gönderecektir. Arsa Malikine bildirilen satış fiyatları ve şartlarının değişmesi ancak yeni satış fiyatları, şartlarının Arsa Malikine 2 (iki) iş günü önce bilgilendirmesi ile yapılır.

Arsa Malikinın onayı olmadan satışlar hiçbir şekilde durdurulamaz. Satış ofisinin açık olması satışlarının durdurulmadığı anlamına gelmektedir.

Madde 2 Yüklenici satılan her bağımsız bölümün satış sözleşmesinin bir kopyasını, sözleşmenin imzalanmasını takip eden 10 (on) iş günü içerisinde Arsa Malikine telsim edecektir. Sözleşmenin imzalı halinden PDF formatında taranmış kopyasını e-posta ile info@korfezgyo.com.tr adresine derhal gönderecektir.

Madde 3 YÜKLENİCİ, yapılan satışlar ve tahsilatları 10 (on) günde bir düzenli olarak Arsa Malikine raporlar. Arsa Maliki satışlar ile ilgili her türlü denetim ve kontrolü yapma hakkına sahiptir. Yüklenici, Arsa Malikinın satışlar ile ilgili her türlü soru ve talebini 7 (Yedi) gün içerisinde cevaplamak ile yükümlüdür.

Madde 4 Arsa Maliki tarafından yaptırılacak ve her yıl yenilenecek olan ekspertiz raporundaki belirtilen bağımsız bölüm değerlerinin altında satış yapılması durumunda;

- Perakende satışlarda Arsa Maliki, kendisine her hangi bir bağımsız bölüm satış sözleşmesi gönderildikten sonraki 5 (beş) gün içerisinde aynı değerinde başka bir bağımsız bölümü ilgili sözleşmedeki aynı şartlarda ve iskonto oranı ile alma hakkına sahiptir.
- Özel şartlı (birden fazla bağımsız bölümden oluşan) toplu satışlarda tüm satış şartları, satış öncesi Arsa Malikine bildirilecektir. Arsa Maliki kendisine bildirim yapıldıktan sonraki 5 (beş) gün içerisinde, ilgili bağımsız bölümlerin kendisinin bildireceği şahıs ve şirketlere aynı şartlarda satılmasını talep edebilir. Arsa Malikinın 5 (beş) gün içerisinde cevap vermemesi bu bildirilen satışı kabul ettiği anlamına gelir.

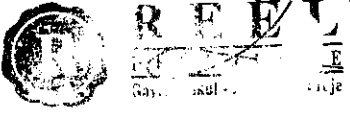
Madde 5 Yüklenicinin birden fazla bağımsız bölümden oluşan toplu satışı; bir iştirakine, ilişkide olduğu 3. Şirkete veya şahısa ekspertiz değerinin altında Arsa Malikine herhangi bir bildirim yapmayarak satması ve Arsa Malikinın bunu tespit etmesi halinde Yüklenici, toplu satışa konu bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri ile fiili satış bedeli arasındaki farkı maktu tazminat (ceza koşulu) olarak Arsa Malikine ilk yazılı talebi üzerine ödemeyi gayrikabul, kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 6 Yeni ödeme planına ilişkin hükümler:

- Yeni ödeme planı ekli şekilde tanzim edilmiş olup, kalan bedeller bu ödeme planına göre vaktinde ve gereği gibi ödenecektir. Buna göre Yüklenicinin Arsa Malikine ödeyeceği asgari tutar, bu güne kadar ödediği bedeller de dâhil olmak üzere, ana sözleşmedeki bedele ilave olarak 4.500.000 TL (DörtmilyonbeşyüzbinTL) artacaktır. Asgari satış hâsılatı toplam tutarı ana sözleşme ve ilave edilen bu ek sözleşmedeki meblağı aşarsa, aşan kısım da yine (% 50 - % 50) olarak taraflar arasında paylaşılacaktır. Bu konuda taraflar gayrikabili rücu mutabaktır.



[Handwritten signature]



17 Subat 2014

REEL
REGERLEME

- b- Ödeme planında belirtilen yeni vadeler de Tarafların ittifakıyla tespit edilmiş olup, vade gününde bitiminde başkaca bir işleme lüzum olmaksızın temerrüt hali kendiliğinden zuhur etmiş olacaktır.
- c- İş bu ek sözleşmenin imza tarihine kadar yapılan satışlardan ve ödemesiz dönemde yapılacak satışlardan elde edilecek satış gelirlerinden Arsa Malikinin payı, Yüklenicinin ödeyeceği ilk taksitlerden mahsup edilerek satıldıkça mahsuplaşmaya devam edilecektir.
- d- Yüklenici her ne sebeple olursa olsun, bundan sonra yeni bir ödeme planı tadilatı talep etmeyeceğini ve inşaatın bitimi sonrasındaki nakit ödenecek taksitler yerine alternatif ödeme önerileri sunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 7 İnşaatın 36 (otuzaltı) ay içerisinde bitirilerek anahtar teslim esasına göre teslim aşamasına gelmemiş olması durumunda Yüklenici'ye, cezasız 4 (dört) aylık ilave bir süre verilecektir. Yüklenici, inşaatın müşterilerle yapılan sözleşmelere paralel olarak en geç 40 (kırk) ay sonunda eksiksiz olarak bitirilip, teslim edileceğini gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Şayet 40 (kırk) ay sonunda da inşaat bitirilerek müşterilere (hak sahibi alıcılara, ilgililere) anahtar teslim esasına göre teslim aşamasına gelmemişse, Yüklenici gecikilen gün başına 1.000,- (BİN) Amerikan Doları maktu gecikme cezasını Arsa Malikine derhal ve nakden ödemeyi gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu şekilde ceza uygulanarak geçirilen süre 3 (üç) aydan fazla sürerse, gün başına kesilen gecikme cezası iki katına çıkarılarak uygulanır.

Madde 8 Yeni ödeme planında yer alan son taksitin ödenmesine kadar, Yüklenici projenin satış, kiralama, reklam ve pazarlama faaliyetlerine devam edecektir. Yüklenici bu faaliyetler ile ilgili Arsa Malikinden hiçbir şekilde bir bedel talep edemez.

Madde 9 Taraflar son taksit ödenme tarihinden 15 gün sonra bir araya gelecek ve stokta kalan satılabilir bağımsız bölümlerin paylaşımını yapacaklardır. O tarihte;

- a) Eğer toplam proje cirosu (nihai hasılat) taahhüt edilen toplam tutarı aşmış ise, Yüklenici kalan stok satılabilir bağımsız bölümleri iki gruba böler ve Arsa Maliki iki gruptan birini seçerek kendisine alır. Kalan gruptaki bağımsız bölümler ise Yükleniciye devir edilecektir.
- b) Eğer proje toplam ciroşu taahhüt edilen toplam tutarı aşmamış ise, Yüklenici kalan satılabilir bağımsız bölümleri piyasa şartlarına göre değerleyecek ve Arsa Maliki payına düşen değerdeki bağımsız bölümleri seçerek kendisine alacaktır. Kalan bağımsız bölümler ise Yükleniciye devir edilecektir. (Bu opsiyonun kullanılması durumunda, Arsa Maliki Yüklenicinin payına düşen bağımsız bölümleri de Yüklenicinin belirlediği değeri ödeyerek kendisine alabilir)

Madde 10 Ruhsata esas projesinde Sinema ve eğlence alanları olarak planlanan fakat kat yüksekliğinin yeterli olmaması gibi çeşitli nedenlerden ötürü sinema olarak tesis edilemeyen, Yüklenici tarafından henüz satışa açılmamış olan A Blok 2.Bodrum Katta yer alan 1-13 bağımsız bölüm numaralarına sahip 13 adet bağımsız bölümün ne şekilde (satılarak veya kiralanarak) değerlendirileceği Yüklenici ve Arsa Maliki tarafından müştereken kararlaştırılacaktır.

Madde 11 İşbu ek sözleşmeden doğacak her türlü vergi, resim, harç ve noter masrafları Yükleniciye ait olup, Yüklenici tarafından ödenecektir.

Eki :Tadil sonrası Yeni Ödeme Planı

Tarih	Tutar	Durumu
15.06.2012	692,691 TL	ÖDENDİ
15.07.2012	692,691 TL	ÖDENDİ
15.08.2012	465,480 TL	ÖDENDİ
15.09.2012	938,300 TL	ÖDENDİ
15.10.2012	713,610 TL	ÖDENDİ
15.11.2012	1,385,995 TL	ÖDENDİ
15.12.2012	1,410,836 TL	ÖDENDİ

Tarih	Tutar	Durumu
15.02.2014	0 TL	
15.03.2014	0 TL	
15.04.2014	0 TL	
15.05.2014	500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.06.2014	500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.07.2014	1,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.08.2014	1,500,000 TL	ÖDENMEDİ



REEL
Gay. İsk. ve İ. E
Proje

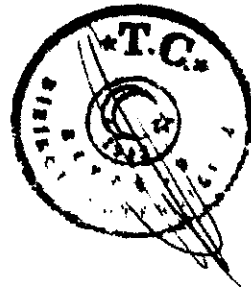
17 Subat 2014

15.01.2013	1.274.794 TL	ÖDENDİ
15.02.2013	1.274.794 TL	ÖDENDİ
15.03.2013	725.003 TL	ÖDENDİ
15.04.2013	1.029.329 TL	ÖDENDİ
15.05.2013	2.135.434 TL	ÖDENDİ
15.06.2013	2.452.257 TL	ÖDENDİ
15.07.2013	2.217.425 TL	ÖDENDİ
15.08.2013	1.313.293 TL	ÖDENDİ
15.09.2013	2.015.811 TL	ÖDENDİ
15.10.2013	1.757.875 TL	ÖDENDİ
15.11.2013	1.757.874 TL	ÖDENDİ
15.12.2013	1.997.401 TL	ÖDENDİ
15.01.2014	1.993.390 TL	ÖDENDİ

15.09.2014	1.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.10.2014	1.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.11.2014	1.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.12.2014	2.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.01.2015	2.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.02.2015	2.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.03.2015	3.000.000 TL	ÖDENMEDİ
15.04.2015	3.000.000 TL	ÖDENMEDİ
15.05.2015	3.000.000 TL	ÖDENMEDİ
15.06.2015	3.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.07.2015	3.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.08.2015	3.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.09.2015	4.000.000 TL	ÖDENMEDİ
15.10.2015	4.000.000 TL	ÖDENMEDİ
15.11.2015	7.500.000 TL	ÖDENMEDİ
15.12.2015	7.755.717 TL	ÖDENMEDİ
Toplam	86.500.000 TL	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİBEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBETİSTIKLAL CD.N:83 K:1
BEYOĞLU /
İSTANBUL
Tel:+902122442551
Fax:+902122492883

17 Şubat 2014

№03965

" diye sözlerini bitirdiler.

Yazılan bu tutanak, okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Onyedİ Şubat İkinondört) Pazartesi günü 17/02/2014

YÜKLENİCİ: DUMANKAYA İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ'ni temsilen UĞUR
DUMANKAYA

ARSA MALİKİ : ABDULLAH TİVNİKİ
KÖRFEZ
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI
ANONİM
ŞİRKETİ'ni
temsilen

UFUK GÜNER

UFUK GÜNER

BEYOĞLU 1. NOTERİ

Mehmet Erkal TİBET
Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Feryal ALKAN



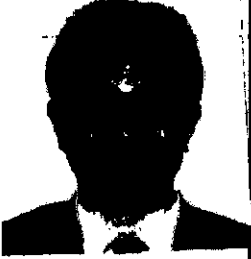
T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME

BEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBET

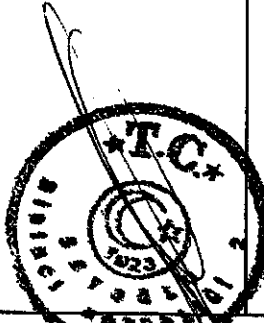
BEYOĞLU 7. NOTERLİĞİ'NDE 19 MART 2012 TARİH VE 11800 YEVMİYE NO İLE AKDEDİLMİŞ BULUNAN DÜZENLEME ŞEKLİNDE HASILAT PAYLAŞIMI KARŞILIĞINDA ARSA SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ İLE BEYOĞLU 1. NOTERLİĞİ'NİN 17 ŞUBAT 2014 TARİH VE 03965 YEVMİYE NOLU DÜZENLEME ŞEKLİNDE HASILAT PAYLAŞIMI KARŞILIĞINDA ARSA SATIŞ VAADİ EK SÖZLEŞMESİNİN KISMEN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE EK SÖZLEŞME

İSTIKLAL CD.N:83 K:1

BEYOĞLU /
T.C. 21651
Fak. No: 21653

(Oniki Aralık İkinondört) Cuma günü 12/12/2014

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben BEYOĞLU 1. NOTERİ Mehmet Erkal TİBET Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Feryal ALKAN İstiklal Cd.n:83 K:1 Beyoğlu / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken VAKİ TALEP DAVET VE KABUL EDİLEN MAZARETLERİNE binaen Ankara Yolu Pendik Kavşağı Dumankaya iş merkezi kat 3 Pendik/İstanbul adresine gittim. Burada hazır bulunan 5860047467 vergi numaralı ESENTEPE M. BÜYÜKDERE C. No: 129 İç Kapı No: K/9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyette bulunan KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ. adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Üsküdar Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 27/08/2010 tarih, 21602 kayıt, U11 seri ve 406046 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Sultantepe mahallesi/köyü, 55 cilt, 1373 aile sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Sıddık , ana adı Hatice Cahide , doğum tarihi 1/7/1959 , doğum yeri Erzurum olan, 53902118144 T.C. kimlik numaralı, halen SULTANTEPE MAH. YENİDÜNYA SK. No: 25 İç Kapı No: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH TİVNIKLİ , 5860047467 vergi numaralı ESENTEPE M. BÜYÜKDERE C. No: 129 İç Kapı No: K/9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyette bulunan KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ. adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Fatih Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 29/05/2008 tarih, 12108 kayıt, J11 seri ve 592678 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Malatya ili, Pütürge ilçesi, Köylü mahallesi/köyü, 3 cilt, 150 aile sıra, 22 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Ayşe , doğum tarihi 12/12/1978 , doğum yeri İstanbul olan, 61861067106 T.C. kimlik numaralı, halen ESENEVLER MAH. KÜLTÜR SK. No: 20 İç Kapı No: 16 Ümraniye / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili UFUK GÜNER , 3140036449 vergi numaralı ANKARA YOLU PENDİK K AVŞAĞI DUMANKAYA İŞM No: 128 İç Kapı No: 3 Pendik / İstanbul adresinde faaliyette bulunan DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Tuzla Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 13/01/2009 tarih, 355 kayıt, 111 seri ve 390895 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi/köyü, 8 cilt, 188 aile sıra, 7 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Osman , ana adı Güllizar , doğum tarihi 15/8/1944 , doğum yeri Rize olan, 16001368858 T.C. kimlik numaralı, halen AYDINLI MAH. İZZET KABADAYI SK. No: 47 İç Kapı No: 1 Tuzla / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili HALİT DUMANKAYA , DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istediler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden ABDULLAH TİVNIKLİ , UFUK GÜNER , HALİT DUMANKAYA adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. BEYOĞLU 31. Noterliği'nden 14/05/2014 tarih ve 18315 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ. ünvanlı şirketi 29/04/2014 tarihinden itibaren MÜŞTEREK süre ile temsile ABDULLAH TİVNIKLİ, UFUK GÜNER isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü. BEYOĞLU 21. Noterliği'nden 17/09/2014 tarih ve 13862 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 26/08/2014 tarihinden itibaren MÜNFERİT süre ile temsile HALİT DUMANKAYA isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; ABDULLAH TİVNIKLİ , UFUK GÜNER , HALİT DUMANKAYA şu suretle söze başladılar.



CDV, Harç, Vergi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
FA44 A / S Yevmiye No: 120340501-5822739279
NBS NO: 201412120340501-5822739279

A-1 / 1 - 5

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

BEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBET

ISTIKLAL CD.N:83 K:1
BEYOĞLU /
İSTANBUL
Tel:+902122442551
Fax:+902122492683

İş bu ek protokol; Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (YÜKLENİCİ) ile Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (ARSA MALİKİ) arasında Beyoğlu 7.Noterliği'nde 19 Mart 2012 tarih ve 11800 yevmiye nosu ile akdedilmiş bulunan Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi (Ana Sözleşme) ile Beyoğlu 1.Noterliği'nin 17.02.2014 tarih ve 03965 yevmiye numaralı Tadil Sözleşmesi'nin ekidir. Taraflar ödeme planının ve diğer bazı hükümlerin değiştirilmesi, bazı hükümler eklenmesi, hâsılı ana sözleşmenin tadili için bir araya gelerek işbu Ek Sözleşmeyi akdetmişlerdir. Dolayısıyla işbu ek sözleşme taraflar arasında daha önce yapılmış bulunan Ana Sözleşme ile Tadil Sözleşmesinin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Bu ek sözleşmedeki tadilat ve eklenmeler dışında ana sözleşme ve tadil sözleşmesinde bulunan hükümler harfiyen geçerlidir.

Diğer taraftan her ne kadar ARSA MALİKİ 15 Kasım 2014 tarihli ödemenin yapılmaması nedeniyle YÜKLENİCİ'ye ihtar keşide etmiş ise de Taraflar arasındaki işbu ek sözleşme müzakereleri nedeniyle yapılmamış olan 15 Kasım 2014 tarihli geri ödeme için, işbu ek sözleşmenin imzası anı itibariyle hiçbir gecikmenin kalmamış olması şartıyla temerrüt hükümleri uygulanmayacağı ve Ana Sözleşme bakımından 15 Kasım 2014 tarihinde yapılması gereken ödemenin gecikmesinin temerrüt olarak sayılmayacağı hususunda Taraflar mutabıktır.

DEĞİŞİKLİK YAPILAN HÜKÜM/HÜKÜMLER

Madde 1. 19.03.2012 tarih ve 11800 yevmiye nolu Ana Sözleşme'nin 1.maddesine aşağıdaki ifade eklenmiştir.

SHELL & CORE TESLİM: İç dekorasyonu alıcılar tarafından yapılmak üzere; cepheleri projesine göre tamamlanarak doğramaları takılmış, tüm yerler şap kaplı, wc-banyo duvarları hariç tüm duvarların şaten alçıları yapılmış, wc-banyo duvarları kara sıvası yapılmış, ıslak hacimler için mekanik tesisat ağızları saft çıkışında projesine uygun yerlerde bırakılmış, merkezi ise ısıtma, soğutma ve havalandırma tesisatı için gerekli altyapı bağımsız bölüme kadar cihaz montajlarına hazır halde tamamlanmış ve havalandırma kanalları projesine göre montajı yapılmış, şekilde yapılacak bağımsız bölüm teslimini ifade eder.

Madde 2. 19.03.2012 tarih ve 11800 yevmiye nolu Ana Sözleşme'nin 9.maddesinde bulunan ilk paragrafın son cümlesi olan:

"... ARSA MALİKİ, inşaatların başlamasından sonra da ARSA MALİKİ'nin iradesi dışında konulacak ve inşaatın yürümesine mani olacak herhangi bir haciz veya tedbirin veya sair kısıtlamanın da kaldırılmasını sağlayacaktır."

ifadesi iptal edilmiş yerine aşağıdaki ifadeler eklenmiştir.

"ARSA MALİKİ, inşaatların başlamasından sonra da arsa üzerinde, ARSA MALİKİ'nden kaynaklanan nedenlerle, iradesi dışında konulacak ve inşaatın yürümesine mani olacak herhangi bir haciz veya tedbirin veya sair kısıtlamanın da kaldırılmasını sağlayacaktır.

Madde 3. 19.03.2012 tarih ve 11800 yevmiye nolu Ana Sözleşme'nin 14. Maddesine aşağıdaki ifade eklenmiştir.

YÜKLENİCİ, PROJE'deki konut ve ofis (home-office) birimlerini ve tüm ortak alanları "ANAHTAR TESLİMİ" esasına uygun olarak kullanıma hazır halde, mağazaları ise iç dekorasyonları müşteriler (alıcılar) tarafından tamamlanmak üzere "SHELL & CORE TESLİM" esasına uygun olarak ileri kaba halde bitirerek teslim edecektir.

Madde 4. 19.03.2012 tarih ve 11800 yevmiye nolu Ana Sözleşme'nin 21. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİBEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBETİSTIKLAL CD.N:83 K:1
BEYOĞLU /
İSTANBUL
Tel:+902122442551
Fax:+902122492883

Bu sözleşme kapsamındaki arsa karşılığı hasılat paylaşım sözleşmesi ARSA MALİKİ tarafından aşağıda belirtilen zaman ve şartlarda fakat her halükarda vergi mevzuatına uygun olacak şekilde kesilecektir. Buna göre;

İnşaatin teslim tarihinde (20 Aralık 2015), Arsa Maliki projeden o güne kadar satılmış bağımsız bölümlerin (müşteriye %1 veya % 18 oranından satılmış olmasına bakılmaksızın) arsa payı oranına tekabül eden tutardaki arsa faturasını Yüklenici 'ye kesecektir. Bu faturada yer alan bedelin (var ise) bakiyesi ile birlikte faturada yer alan KDV'nin tamamı, faturanın düzenlendiği ayı takip eden ayın en geç yirminci gününe kadar ARSA MALİKİ'ne ödenir.

İnşaatin teslim tarihi sonrasında stokta kalan ve henüz faturası kesilmemiş bağımsız bölümlerin arsa payı oranına tekabül eden tutardaki arsa faturası, ilgili bağımsız bölümün satış sözleşmesinin müşteri ile imzası sonrasındaki 3 gün içerisinde Yüklenici adına kesilir. Bu şartlarda kesilen faturaların KDV'leri, faturanın düzenlendiği ayı takip eden ayın en geç yirminci gününe kadar ARSA MALİKİ'ne ödenir.

Vergi mevzuatı gereği arsa faturası kesilmek zorunda kalınan ve satılmayarak stokta kalan bağımsız bölümlerin arsa payına düşen KDV tutarı, ilgili bağımsız bölümlerin satış sözleşmesi imza tarihi sonrasındaki 10 gün içerisinde ARSA Malikine ödenecektir. Fakat stok dairelerin satılıp satılmadığına bakılmaksızın, Arsa Malikinin bu fatura kesim işleminden doğan KDV bakiye alacağına tamamı aşağıda belirtilen ödeme planındaki son taksit ile aynı zamanda ARSA Malikine ödenecek ve bu tarih itibariyle Arsa Malikinin bu işlemten doğmuş KDV alacak hesabı tamamen kapatılmış olacaktır.

Yukarıda zikredilen KDV bedellerinin ARSA MALİKİ'ne YÜKLENİCİ tarafından zamanında ödenmemesi durumunda, ödenmeyen kısım için yıllık %15 oran üzerinden günlük gecikme cezası YÜKLENİCİ tarafından ARSA MALİKİ'ne aylık olarak ayrıca ödenecektir.

Yüklenici kayıt, defter ve belgeleri bağımsız bölümlerin satışlarına ilişkin her türlü bilginin sağlanması ve denetlenmesi açısından ARSA MALİKİ'nin yetkilendireceği kişilerin denetimine açık olacaktır.

Madde 5. 17.02.2014 Tarihli Ek Sözleşmenin 7.maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

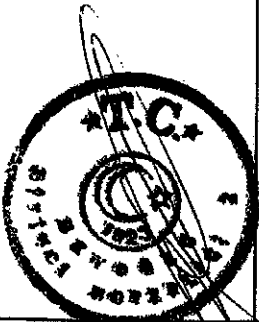
İnşaatin son teslim tarihi 25 Aralık 2015 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu tarih itibariyle inşaatın anahtar teslim esasına göre teslim aşamasına gelmemişse, projeden konut satın alan müşterilerin (alıcıların) bireysel gecikme cezası talep hakları, hariç ve saklı olmak üzere, Yüklenici ceza olarak gecikilen gün başına 4.000,- (DÖRTBİN) Amerikan Doları Arsa Malikine derhal ve nakden ödemeyi, gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu şekilde ceza uygulanarak geçirilen süre 3 (üç) aydan fazla sürerse, gün başına kesilen gecikme cezası iki katına çıkarılarak uygulanır.

Yüklenici, en geç inşaat son teslim tarihi sonrasındaki 10 ay içerisinde yapı kullanım iznini (iskân) alarak ilgililerine teslim edilecektir. Taraflar, yapı kullanım izninin bu süre içerisinde fakat mümkün olduğunca geç (10. aya yakın) alınması konusunda mutabıklardır.

YENİ İLAVE EDİLEN HÜKÜM/HÜKÜMLER

Madde 6. Yeni ödeme planına ilişkin hükümler:

Mevcut piyasa koşullarının uygun olmaması sebebiyle satış stratejinin daha uzun bir periyoda yayılması taraflarca kabul edilmiştir. Böylelikle YÜKLENİCİ'nin taahhüt ettiği ve tarafların %50-%50 paylaşım esasına göre anlaşmaları 173.000.000 TL'lik projeden elde edilecek toplam asgari satış hasılat tutarı 181.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Gerçekleşen satış hasılatı toplam tutarının bu meblağı aşması durumunda, aşan kısım da yine (% 50 - % 50) olarak taraflar arasında paylaşılacaktır. YÜKLENİCİ, taahhüt ettiği toplam asgari satış hasılat tutarı üzerinden ARSA MALİKİ'nin hesabına düşen paydan kalan bakiyeyi aşağıdaki tabloda yer alan takvime göre ARSA MALİKİ'ne ödeyecektir. Bu konuda taraflar gayrikabili rücu mutabıktır.



KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
FA44 A/S Yazı : 11 / 0
NBS NO: 201412120340501 - 582273979

A-1/3-5



REEL
DEĞERLİ KAĞIT
Gayrimenkul - Proje

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİBEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBETİSTİKLAL CD.N:83 K:1
BEYOĞLU /
İSTANBUL
Tel:+902122442551
Fax:+902122492863

Ödeme planında belirtilen tarihler Tarafların ittifakıyla tespit edilmiş olup, ödemenin aynı günü mesai bitiminde yapılmamış olması durumunda başkaca bir işleme lüzum olmaksızın temerrüt hali kendiliğinden zuhur etmiş olacaktır.

İş bu ek sözleşme ile kabul edilen ödeme planındaki ödemelerden birinin vadesinde kısmen dahi ödenmemesi halinde, ARSA MALİKİ, sair hakları saklı kalmak ve hiçbir biçimde haleldar olmamak kaydıyla vadesi geçen ödemenin ödenmeyen kısmı için yıllık %15 oran üzerinden günlük gecikme cezası hesaplayarak gecikme cezası kesmek suretiyle işi YÜKLENİCİ'ye tamamlatmaya devam edebilir.

Yeni ödeme planında yer alan son taksitin ödenmesine kadar, YÜKLENİCİ projenin satış, kiralama, reklam ve pazarlama faaliyetlerine devam edecektir. YÜKLENİCİ bu faaliyetler ile ilgili ARSA MALİKİ'nden hiçbir şekilde bir bedel talep edemez.

ÖDEME PLANI

Tarih	Tutar
15.11.2014	0 TL
15.12.2014	0 TL
15.01.2015	0 TL
15.02.2015	500.000 TL
15.03.2015	500.000 TL
15.04.2015	500.000 TL
15.05.2015	1.000.000 TL
15.06.2015	1.000.000 TL

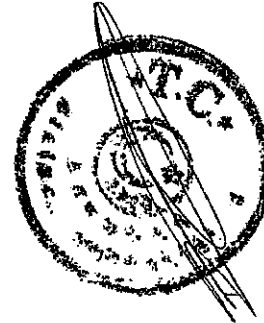
Tarih	Tutar
15.07.2015	1.000.000 TL
15.08.2015	1.500.000 TL
15.09.2015	2.000.000 TL
15.10.2015	2.000.000 TL
15.11.2015	2.500.000 TL
15.12.2015	2.500.000 TL
15.01.2016	3.000.000 TL
15.02.2016	3.500.000 TL

Tarih	Tutar
15.03.2016	3.500.000 TL
15.04.2016	4.000.000 TL
15.05.2016	4.000.000 TL
15.06.2016	4.000.000 TL
15.07.2016	4.500.000 TL
15.08.2016	4.500.000 TL
15.09.2016	5.040.258 TL
15.10.2016	6.040.259 TL
Toplam	57.080.517 TL

Madde 7. İşbu ek sözleşmeden doğacak her türlü vergi, resim, harç ve noter masrafları YÜKLENİCİ'ye ait olup, YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

Madde 8. İşbu sözleşme (sekiz) madde'den ibaret olup, 2 (iki) nüsha olarak İstanbul'da düzenlenmiş, 12/12/2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

" diye sözlerini bitirdiler.

REEL
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Türkiye Cumhuriyeti



12 Aralık 2014
Tarih: 12/12/2014
Yer: E M
Gayrimenkul - Vizibilite - Proje

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuryazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Oniki Aralık İkinondört) Cuma günü 12/12/2014

BEYOĞLU 1. NOTERİ

MEHMET ERKAL
TİBET

TARAFLAR :

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ. 5860047467
ESENTEPE M. BÜYÜKDERE C. No: 129 İç
Kapı No: K/9 Şişli / İstanbul
YETKİLİSİ: ABDULLAH TİVNİKLİ

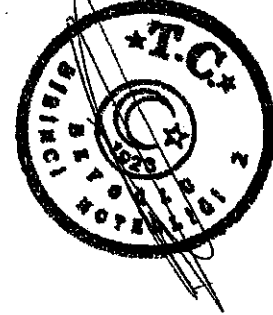
DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ 3140036449 ANKARA
YOLU PENDİK K AVŞAĞI DUMANKAYA İŞM
No: 128 İç Kapı No: 3 Pendik / İstanbul
YETKİLİSİ: HALİT DUMANKAYA

İSTİKLAL CD.N:83 K:1
BEYOĞLU /
İSTANBUL
Tel:+902122442551
Fax:+902122492883

YETKİLİSİ: UFUK GÜNER

BEYOĞLU 1. NOTERİ
Mehmet Erkal TİBET

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Feryal ALKAN



REEL
Gayrimenkul - Vizibilite - Proje

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
FA44 A / S Yazı : 11 / 0
NBS NO: 201412120340501 - 5822739279

A-1/5-5

Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
E info@reelgd.com W www.reelgd.com



REEL

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

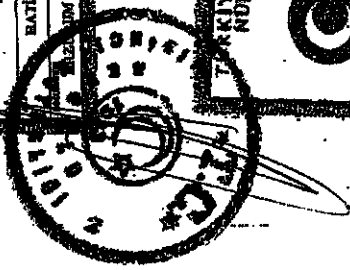
P-1 11 16:34

AD	İSLAM	CE	OKUDAR
EVLİ	İSTANBUL	İL	OKUDAR
MÜHÜR NO: SULTANİYE MAHALLESİ			
SET NO	0000	SET NO	0000
YERİ	ÜSKÜDAR	YERİ	ÜSKÜDAR
YERİ	3100	YERİ	3100
SÖZLEŞME NO: 11.08.2018			
SÖZLEŞME TARİHİ: 11.08.2018			
SÖZLEŞME YERİ: SÖZLEŞME YERİ			
SÖZLEŞME YERİ: SÖZLEŞME YERİ			

AD	İSLAM	CE	OKUDAR
EVLİ	İSTANBUL	İL	OKUDAR
MÜHÜR NO: SULTANİYE MAHALLESİ			
SET NO	0000	SET NO	0000
YERİ	ÜSKÜDAR	YERİ	ÜSKÜDAR
YERİ	3100	YERİ	3100
SÖZLEŞME NO: 11.08.2018			
SÖZLEŞME TARİHİ: 11.08.2018			
SÖZLEŞME YERİ: SÖZLEŞME YERİ			
SÖZLEŞME YERİ: SÖZLEŞME YERİ			

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CUZDANI	
AD	YUNUS	SOYAD	YUNUS
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CUZDANI	
AD	YUNUS	SOYAD	YUNUS
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144
YERİ	3390318144	YERİ	3390318144



AD	İSLAM	CE	KARTAL
EVLİ	İSTANBUL	İL	KARTAL
MÜHÜR NO: CAVIŞOĞLU MAHALLESİ			
SET NO	0000	SET NO	0000
YERİ	ÜSKÜDAR	YERİ	ÜSKÜDAR
YERİ	355	YERİ	355
SÖZLEŞME NO: 15.08.2009			
SÖZLEŞME TARİHİ: 15.08.2009			
SÖZLEŞME YERİ: SÖZLEŞME YERİ			
SÖZLEŞME YERİ: SÖZLEŞME YERİ			

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		NÜFUS CUZDANI	
AD	HALİT	SOYAD	OSMAN
YERİ	1600136888	YERİ	1600136888
YERİ	1600136888	YERİ	1600136888
YERİ	1600136888	YERİ	1600136888
YERİ	1600136888	YERİ	1600136888
YERİ	1600136888	YERİ	1600136888
YERİ	1600136888	YERİ	1600136888
YERİ	1600136888	YERİ	1600136888

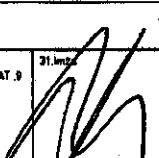
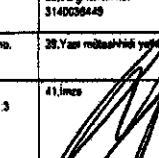
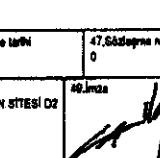
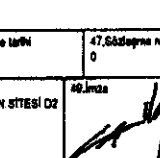
1621291



Büyükdere Cd. Raşit Rıza Sk. Ahmet Esin İş Mrk
 No: 4 K: 2 34394 Mecidiyeköy - İstanbul
 T 0212 273 12 43 (pbx) F 0212 273 12 46
 E info@reelgd.com W www.reelgd.com

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum KARTAL BELEDYESİ		8. Ruhsatın veriliş tarihi		9. Ruhsatın onay tarihi 23/09/2016	10. Ruhsat no. 7-12	11. İlk ruhsat tarihi 27.07.2008	12. İkinci ruhsat no. 3-03
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İPE KARTAL		3. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		10. Restorasyon <input type="checkbox"/>		13. İmar planı onay tarihi 15.08.2005	
4. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		5. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		11. Çukurluğu <input type="checkbox"/>		14. İmar durumu tarihi 14.01.2009	
5. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		6. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		12. Kullanım değeri <input type="checkbox"/>		15. İmar durumu no. 545	
6. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		7. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		13. Fosforik <input type="checkbox"/>		16. Zemin etüdü onay tarihi 29.01.2008	
7. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		8. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		14. Malzeme tesviye <input type="checkbox"/>		17. Parselasyon plan onay tarihi ...	
8. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		9. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/>		18. Parselin kullanma amacı KONUT-TİCARET	
9. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		10. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		16. İsmi değeri <input type="checkbox"/>		19. Parselin alanı(m ²) 5862,91	
10. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		11. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		17. İsmi değeri <input type="checkbox"/>		20. Tapu tesviye bilgisi veren kurum KARTAL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
11. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		12. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>		21. Tapu tesviye bilgisi tarihi 27.03.2008	
12. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		13. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		19. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>		22. Tapu tesviye bilgisi no. 6745	
13. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		14. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		20. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>		23. ÇED raporu onay tarihi ...	
14. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		15. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		21. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>		24. Planlanan inşaat başlama tarihi 17.08.2013	
15. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		16. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		22. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>		25. Planlanan inşaat bitme tarihi 16.08.2016	
16. Ruhsatın veriliş tarihi 23/09/2016		17. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		23. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>		26. Ruhsatın geçerlik tarihi ...	

Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ULUK GÜNER) 9181667108		Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DUMANKAYA İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş. (HALİT DUMANKAYA) 18001308853		Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı BARİS ÇILGIN	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BEĞİRLİKÜYÜ		33. Oda sicil no. 0		43. TC kimlik no. 2627282062	
29. Vergi kimlik no. 960047487		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ANADOLU KUPRULARI		35. Vergi kimlik no. 314009449	
30. Adres BÜYÜKDEĞERİ CAD. NO:129 KAT: 9 İPEKİSTANBUL		36. Sigorta sicil no. 0		37. Sığdırma tarihi 18.02.2012	
31. İmza 		38. Sığdırma no. 11800		39. Yarı yapı ruhsatı tarihi ...	
40. Sicile esasa adına ANKARAYOLU PENCİK KAVGAĞI DUMANKAYA İŞ MERKEZİ KAT:3 PENCİKİŞT		41. İmza 		44. Oda sicil no. 76198	
45. Sigorta sicil no. ...		46. Sığdırma tarihi 27.06.2013		47. Sığdırma no. 0	
48. Adres ORHANTEPE MAH. KIZILDIRAN SK. EN SİTİSİ O2 BLOK KARTALİST.		49. İmza 		50. İmza 	

Formün Özetlerinin Kısmen İlgili Özellikleri			Yapı ile ilgili Özellikleri											
53. Barınır yapı sayısı 1	54. Yapıda bedensiz bölünmüş yapı sayısı 122	55. Yapıda konut birim(öbire) sayısı 108	56. Yapının taban alanı(m ²) 1450	57. Yapı inşaat alanı(m ²) 29881	58. Toplam yapı sayısı 1	59. Toplam bedensiz bölünmüş yapı sayısı 122	60. Toplam konut birim(öbire) sayısı 108	61. Toplam taban alanı(m ²) 1450	62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 29881					
63. Yapının yol katı alan kat sayısı 5	64. Yapının yol katı kat sayısı 11	65. Yapının toplam kat sayısı 17	66. Kat kat sayısı	67. Yapının yol katı alan yüksekliği(m) 19,6	68. Yapının yol katı katı yüksekliği(m) 31,5	69. Yapının toplam yüksekliği(m) 53,1	70. Kat kat yüksekliği(m)	71. Yapının arazi V	72. Yapının grubu A	73. m ² maliyeti (TL) 1150	74. Yapının maliyeti (TL) 34133150	75. Yapının arsa değeri (TL) 4487183	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 38620333	77. Form düzenlenen kurum maliyeti (TL) 34133150

Yapının Teknik Özellikleri		84. Tesisatlar		85. Ornak Kullanım Alanları		86. Yapının Tesisat Sistemleri			
78. Tesisat Sistemi 1. Merkezi sistemli tesisat <input type="checkbox"/> 2. Bina iç tesisat <input type="checkbox"/> 3. Kat tesisatları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz tesisat <input type="checkbox"/> 6. Mıknas <input type="checkbox"/> 7. ...		84. Tesisatlar 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Etiler tesisatı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hava tesisatı <input type="checkbox"/> 6. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...		85. Ornak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Binekli kütüphane <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapanma alanı <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ornak oturma <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...		86. Yapının Tesisat Sistemleri 1. İç tesisat (Katlar) <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Ragır) <input type="checkbox"/> 3. ...		1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Prefabrik <input type="checkbox"/> 3. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Karma <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	
79. Isınma Anadolü Kullanılan Yakıt Cinsi 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Elektrik <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. ...		80. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termal <input type="checkbox"/> 2. Şifon <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mıknas <input type="checkbox"/> 6. ...		81. Sıcak Su Yakıt Cinsi 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...		87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gips beton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...		88. Diğerleri 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anadolü <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...	

Yapı Projeleri				
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no.	92. Oda sicil no.	93. Adres
24.03.2008	ADNAN KAZMACIOĞLU	44803370830	7885	VALİ KONAĞI CAD. 173 YAPI KREDİ VAKIF BİNASI İNŞAATI 80020 İŞLİ İSTANBUL
26.03.2008	ŞAHİR TÖKER	5772765080	30082	ALTUNZADE KIBITLI CAD. NO:4 SARKIYSAN AK PLAZA A BLOK D.5/A ÜSKÜDAR İSTANBUL
24.03.2008	BELGİN MERAY	54670085340	14536	KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. NO:10713 KADIKÖY İST.
24.03.2008	KAMİ KORKMAZ	62690151744	6225	HAGAHPAŞA MAH. POYRAZ SOKAK DETAY İŞ MERKEZİ 2210 KADIKÖY İST.
26.03.2008	FEVZİ POLAT	41239138720	3068	BATI MAH. ORTANCA SOKAK ETHEM SALMANGİL İŞ MERKEZİ NO.174 PENCİKİŞT
...

YAPI RUHSATI

2873481

1. Ruhsat veren kurum KARTAL BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güzelleştirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat katman <input type="checkbox"/> 14. Mekansal tasarruf <input type="checkbox"/> 6. İnceleme <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Gece <input checked="" type="checkbox"/> 16. İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İsm ve durum <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> 19.		9. Ruhsatın onay tarihi 23/03/2014		10. Ruhsat no 7-12		11. İlk ruhsat tarihi 27.07.2008		12. M. Ruhsat no 3403	
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL KARTAL		3. Ruhsatın onay tarihi 16.08.2008		14. İmar durumu tarihi 14.01.2009		15. İmar durumu no 545		16. Zemin etdği onay tarihi 29.01.2008			
Ruhsat sahibi KARTAL BELEDİYESİ		17. Parçesinin plan onay tarihi		18. Parçesinin kullanma amacı TİCARET		19. Parçesinin alanı(m ²) 5982,91		20. Tapu tesviye belgesi veren kurum KARTAL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			
Mühür KORDONBOYU		Mühür tasarruf kodu 10		21. Tapu tesviye belgesi tarihi 17.07.2014		22. Tapu tesviye belgesi no 42863		23. ÇED raporu onay tarihi			
Meydan İşleri, sokağı, sokak, tarafsız adı TURGUT ÖZAL BULVARI		Meydan no 65		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi 17.06.2013		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi 18.06.2018		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi .../.../20...			
Caddeler/ Sokaklar/ Yollar adı ...		Diğer tapu no 65		27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DUNANKAYA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. (HALI DUNANKAYA)		28. Oda sicil no. 0		29. Vergi kimlik no. 3148036493			
Sıra no 65		4. Adı no. 1865		5. Parçesinin no. 74		6. Blok no. 8		7. Başlangıç bölüm no			

Yapı Şartlarının		Yapı Mütahhidi		Şantiye Şartının	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. KÖRPEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (UFUK GÖNER) 61881087108		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DUNANKAYA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. (HALI DUNANKAYA) 16001368858		42. Adı soyadı, unvanı BARİŞ ÇILGIN	
28. Başlangıç olduğu vergi dairesi adı ZİNCİRLÜKÜYÜ		34. Başlangıç olduğu vergi dairesi adı ANADOLU KURMLAR		43. TC kimlik no. 2627262662	
29. Vergi kimlik no. 589007497		36. Sigorta sicil no. 0		44. Oda sicil no. 78198	
30. Adres BOYUNCIĞI CAD. NO.128 KAT. 5 ŞİŞLİ İSTANBUL		37. Başlangıç tarihi 19.02.2012		45. Sigorta sicil no.	
31. İmar		38. Başlangıç no. 11800		46. Başlangıç tarihi 27.08.2013	
33. Sözcük esas adres ANKARAYOLU PENCİK KAVŞAĞI DUNANKAYA İŞ MERKEZİ KAT:3 PENCİKÖRST		39. Yapı mütahhidi yata bölüm no		47. Başlangıç no. 0	
40. Sözcük esas adres ANKARAYOLU PENCİK KAVŞAĞI DUNANKAYA İŞ MERKEZİ KAT:3 PENCİKÖRST		41. İmar		48. Adres ÖRENKÖY MAH. KUZZUN 6K. EN SİTEBİ 02 BLOK KARTALIST.	
49. İmar		49. İmar		49. İmar	

Formülasyon ve Yapı Özellikleri			Yapı İle İlgili Özellikler		
33. Kullanma amacına göre yapılan bölünme (12301) Döşem	51. Başlangıç bölüm sayısı 56	52. Yüksekliği (m) 06,81	53. Beton yapı sayı 1	54. Yapıda bölünme bölüm sayısı 56	55. Yapıda korut binn(dere) sayısı
34. Bölünme alanı (m ²) 80998	53. Bölünme alanı (m ²) 7473	54. Bölünme alanı (m ²) 7473	56. Toplam yapı sayı 1	57. Toplam bölünme bölüm sayısı 56	58. Toplam korut binn(dere) sayısı
35. Bölünme alanı (m ²) 80998	55. Bölünme alanı (m ²) 7473	56. Bölünme alanı (m ²) 7473	59. Yapının yer kotu alt kat sayısı 5	60. Yapının yer kotu üst kat sayısı 2	61. Yapının toplam kat sayısı 7
36. Bölünme alanı (m ²) 80998	57. Bölünme alanı (m ²) 7473	58. Bölünme alanı (m ²) 7473	62. Yapının yer kotu alt yüksekliği(m) 14,5	63. Yapının yer kotu üst yüksekliği(m) 6,5	64. Yapının toplam yüksekliği(m) 23,1
37. Bölünme alanı (m ²) 80998	59. Bölünme alanı (m ²) 7473	60. Bölünme alanı (m ²) 7473	65. Yapının arazi alanı (m ²) 1150	66. Yapının arazi alanı (m ²) 16110350	67. Yapının arazi alanı (m ²) 17948750
38. Bölünme alanı (m ²) 80998	61. Bölünme alanı (m ²) 7473	62. Bölünme alanı (m ²) 7473	68. Arazi dahil yapının alanı (m ²) 34050080	69. Arazi dahil yapının alanı (m ²) 34050080	70. Form dışındaki alanın alanı (m ²) 16110350
39. Bölünme alanı (m ²) 80998	63. Bölünme alanı (m ²) 7473	64. Bölünme alanı (m ²) 7473	71. Yapının arazi alanı V	72. Yapının arazi alanı A	73. Yapının arazi alanı 1150

Yapının Teknik Özellikleri		44. Tesisatlar		45. Ortak Kullanılan Alanlar		46. Yapının Tapanın Sistemi	
76. İmar Şartları <input type="checkbox"/> 1. Sıhhi tesisat kalitesi <input type="checkbox"/> 2. Birim içi kalitesi <input type="checkbox"/> 3. Kat kalitesi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz tesisatı <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.		44. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. M. su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		45. Ortak Kullanılan Alanlar <input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. M. su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		46. Yapının Tapanın Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Kerem) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Pardeeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Pardeeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.	
77. İmar Şartları <input type="checkbox"/> 1. Kat yüksekliği <input type="checkbox"/> 2. Kat yüksekliği <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. S. su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		47. Bölünme alanı (m ²) 7473		48. Bölünme alanı (m ²) 7473		49. Bölünme alanı (m ²) 7473	
80. Bölünme alanı (m ²) 7473		81. Bölünme alanı (m ²) 7473		82. Bölünme alanı (m ²) 7473		83. Bölünme alanı (m ²) 7473	
84. Bölünme alanı (m ²) 7473		85. Bölünme alanı (m ²) 7473		86. Bölünme alanı (m ²) 7473		87. Bölünme alanı (m ²) 7473	
88. Bölünme alanı (m ²) 7473		89. Bölünme alanı (m ²) 7473		90. Bölünme alanı (m ²) 7473		91. Bölünme alanı (m ²) 7473	
92. Bölünme alanı (m ²) 7473		93. Bölünme alanı (m ²) 7473		94. Bölünme alanı (m ²) 7473		95. Bölünme alanı (m ²) 7473	

Yapı Projeleri		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no.		92. Oda sicil no.		93. Adresi	
24.03.2008		ADNAN HAZMAOĞLU		4453370830		7865		VALİ KORUĞI CAD. 173 YAPI KREDİ VAKIF BİNASI MAH. NİŞANTAŞI 80020 ŞİŞLİ/İSTANBUL	
26.03.2009		ŞAKİR TEKER		57727365880		30052		ALTUNBAĞCI MAH. KADIKÖY CAD. NO. 4 SARIYUSAM AK PLAZA A BLOK D.9/A ÜSKÜDAR/İST.	
24.03.2009		BELGİN MERAY		54870085340		14538		KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. NO.1071/2 KADIKÖY/İST.	
Makarib tarihleri		KANI KÖRKNAZ		62538181744		8225		HAŞAHPAŞA MAH. POYRAZ SOKAK DETAY İŞ MERKEZİ 2010 KADIKÖY/İST.	
24.03.2008		FEVZİ POLAT		41236136720		3088		BATI MAH. ORTANCA SOKAK ETİHEN SALMANGİL İŞ MERKEZİ NO.17/A PENCİKÖRST.	
28.01.2008									
...									
...									



REEL

Yapı Denetimi				
	İS Adı soyadı	96.TC kimlik no.	97.Öde seri no / Denetim belge no.	98. Adres
Mimar	SEVİN ÖZYİĞİT	11368089958	4478	
Statik	ALİ SUAYI TUZCU	4369569158	2986	
Berkek	A.FIKRİ ALTINBAŞ	4387401788	1359	
Mekanik tesisat	OSMAN YAVUZ	25649394515	75070	

DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

ALFA YAPILAR LTD. ŞTİ.
YAPIDENETİM UZMANI

Yapı Denetimi Kuruluşu				
100.Kuruluşun adı ALFA YAPILAR LTD. ŞTİ	101.Yetkili kişi adı soyadı, TC kimlik no. ERHAN ÇİLOĞLU 20875087538	102.Vergi kimlik no. 310086012	104. Adres KAYŞIDAĞI MAH.KAYŞIDAĞI CAD.NO:1692 ATAŞEHİRİST	105. İmza
		103.İzin belge no ve seri 198		

Ruhnet Bilgileri / Malzeme Bilgileri				Toprak Bilgileri	
106.Ölçüm mülkiyet	107. Malzeme tarihi	108. Malzeme no.	109. Tutarı (TL)	110. Dolgu miktarı(m3) 999	111. Kaba miktar(m3) 9999
1. Yalıtım harcı	25.03.2008	7100004	36123		
2. Beton çimento harcı	25.03.2008	7100004	24330		
3. Çiğnek beton	25.03.2008	7100004	165586		
4. Çiğnek	25.03.2008	7100004	311869,8		
5. Diğerler					
6. TOPLAM			538098,6		
				112. Kullanılmayan kaba miktar(m3) 9000	
				113. Kullanılmayan kaba miktar ödenmesi için yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlatılıp bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114. Denetleyen teknik sorumlunun adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ERHAN ÇİLOĞLU RAPORU 703230020 02.09.2014	115. Kontrol eden teknik sorumlunun adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ALİ APAYDIN İMAR VE ŞANİRCİLİK MÜDÜRÜ 3372478123	116. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür ALİ APAYDIN TEKNIK DEĞERLEME YARDIMCISI 3372478123	117. Onay kodu
---	---	---	----------------


Başlangıç Tarihi İçin İşletme Mühüründe Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. İşletme başlangıç tarihi .../.../20...

Vize Kontrolü				
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesullerin adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı soyadı, unvanı	126. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı
1. Toprak	.../.../20...			
2. Zemin eğilimleri	.../.../20...			
3. Temel	.../.../20...			
4. Beton	.../.../20...			
5. Çiğnek	.../.../20...			
6. Kiri	.../.../20...			
7. Çiğ	.../.../20...			
8. Su yalıtım	.../.../20...			
9. Su yalıtım	.../.../20...			
10. Karadaşınarın/özellik	.../.../20...			
11. Mekanik tesisat	.../.../20...			
12. Elektrik tesisat	.../.../20...			

127. Diğer Hususlar
TURGUT ÖZAL BULVARI, 66. ÇIKI KAPLI BİNANIN 1 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. İÇ KAPLARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM 100 İÇ KAP)



REEL
Gayrimenkul
Proje

Sıra No	98. Adı Soyadı	97. TC Kimlik no	98. Cilt tahsis belgesi no	99. Adres	100. İmza
	ATES TEKNİK	34272588384	6307	HASANPAŞA MAH. KURBAĞI DERE CAD. NO. 16/2 KADIKÖY/İST.	 ALFA TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
	MUSTAFA PAPAKER	68758008156	16200	269 OTOPARK BOĞURUM KATLARDA SAĞLANDI	
	KEMAN YÜKSEL	16228806680	19414		
	HİKMET ANTIKYALI	46670862642	17911		

101. Kuruluşun Adı ALFA TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	102. Yetkilinin adı Soyadı, TC Kimlik no YAVUZ ÇANPOLAT 43648068332	103. Vergi Kimlik no 510200629	104. Adres HASANPAŞA MAH. KURBAĞI DERE CAD. NO. 16/2 KADIKÖY/İST.	105. İmza
--	--	-----------------------------------	---	-----------

107. Ödün Miktazı	108. Malınun Tarihi	109. Malınun No	110. Tutarı (TL)	111. Değer Miktarı	112. Kimlik No
1. Yalınlaşım harcı	26.03.2012	710004	36700	900	9999
2. Sınır taşıma harcı	26.03.2012	710004	34500		
3. Otopark belediye	26.03.2012	710004	10000		
4. Çamaş	26.03.2012	710004	31100,0		
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			102300,0		

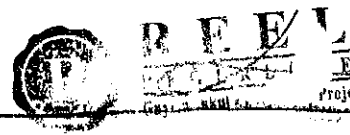
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, garantiye geçiren, proje müdellihi ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki eylemlerle sınırlıdır. MALZEMESİ VE YAPI ELEMANLARI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer işlemler için Ruhsat alınmış olup, Ruhsatın geçerliliği için Ruhsatın alındığı tarihten itibaren 15 gün içinde Ruhsatın alınması gerekmektedir.

116. Kontrol eden inşaat mühendisi, unvanı, TC Kimlik no, imza ve tarih İMRAK ÖZTEN BAŞKAN MÜHÜRÜ 2792267792	117. Durumunun adı, unvanı, TC Kimlik no, imza ve tarih, e-İmza AÇIKDEM ERTAN BAŞKAN MÜHÜRÜ 32021611362	118. Onay tarihi
--	---	------------------

119. Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik no, İMZA, tarih	120. Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik no, İMZA, tarih	121. Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik no, İMZA, tarih	122. İşleme başlama tarihi
--	--	--	----------------------------

123. M2e adı	124. Kontrol tarihi	125. Fennî Notların adı, sayısı, imzası	126. Tabrik alınmanın adı, sayısı, imzası	127. Kontrol edenin adı, sayısı, imzası	128. Onaylayanın adı, sayısı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin ayıklanması					
3. Temel					
4. Söndürme					
5. Sıva					
6. Kiriş					
7. Çatı					
8. Duvar yapıları					
9. İki yapıları					
10. Kanalizasyon/Çöplük					
11. Malzeme testleri					
12. Bitirilmemiş kısımlar					

FURKAT ÇELİK BULVARI, 46 ÇİFTKAPI NİHAHALI (BİNA NO)
1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
(TOPLAM : 50 İÇ KAPLI)



YAPI RUHSATI

172566

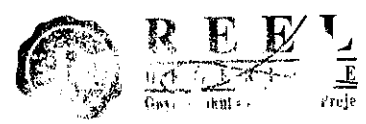
1. Proje Adı: KARTAL BELEDİYESİ		6. Kurulumun Yapıldığı Alanlar		8. Başvuru Tarihi: 19.03/2012		11. Proje Adı: Gayrimenkul - Projite - Proje	
2. Proje Adres: İSTANBUL		7. Başvuru Tarihi: 19.03.2012		12. Başvuru Tarihi: 19.03.2012		13. Başvuru Tarihi: 19.03.2012	
3. Proje No: 06		4. Proje No: 1998		5. Proje No: 74		6. Proje No: B	
7. Proje No: 06		8. Proje No: 1998		9. Proje No: 74		10. Proje No: B	

27. Adres: KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 53021 18144		28. Adres: DUMANKAYA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. (HALI, DUMANKAYA) 1800130858		29. Adres: EMRE SARDOĞ (İNŞ. MÖH.)	
30. Adres: ZİNCİRLİBAŞI		31. Adres: ANADOLU KURUMLAR		32. Adres: ANKARAYOLU PENDİK KAVŞAĞI DUMANKAYA İŞ MERKEZİ KAT:3 PENDİK/İST	
33. Adres: BÜYÜKDERE CAD. NO:137 KAT: 3 ŞİŞLİ İSTANBUL		34. Adres: YENİ MAHALYÖREĞAYALAR BOKUNO:79 KARTAL/İST		35. Adres: ...	

36. Adres: ...	37. Adres: ...	38. Adres: ...	39. Adres: ...	40. Adres: ...	41. Adres: ...	42. Adres: ...	43. Adres: ...	44. Adres: ...	45. Adres: ...
46. Adres: ...	47. Adres: ...	48. Adres: ...	49. Adres: ...	50. Adres: ...	51. Adres: ...	52. Adres: ...	53. Adres: ...	54. Adres: ...	55. Adres: ...

66. Temel Özellikler		67. Çelik Çatı		68. Çelik Çatı		69. Çelik Çatı	
70. Çelik Çatı		71. Çelik Çatı		72. Çelik Çatı		73. Çelik Çatı	
74. Çelik Çatı		75. Çelik Çatı		76. Çelik Çatı		77. Çelik Çatı	

80. Adres: ...	81. Adres: ...	82. Adres: ...	83. Adres: ...	84. Adres: ...	85. Adres: ...
86. Adres: ...	87. Adres: ...	88. Adres: ...	89. Adres: ...	90. Adres: ...	91. Adres: ...
92. Adres: ...	93. Adres: ...	94. Adres: ...	95. Adres: ...	96. Adres: ...	97. Adres: ...



Mimar	M. Adı Soyadı	E.T.C. No	M.Ö. Adı Soyadı	M. Adı Soyadı	Gayrimenkul - Proje
	ATEŞ TEKİN	38272506304	8307	HASANPAŞA MAH. KURBAĞLI DERE CAD. NO. 19/2 KADIKÖY/İST.	
	MUSTAFA PAPAKER	88750006150	18230	269 OTOPARK BOĞURUM KATLARDA SAĞLANI	
	HEMAN YEKİSEL	1622880680	18414		
	HİKMET AKTAKYALI	4687082642	17811		

101. Kuruluşun Adı ALFA TEKNİK YAPIM DENETİM LTD. ŞTİ	102. Yürürlükte olan sözleşme no YAVUZ ÇAMPOLAT 425-6008332	103. Vergi No 510200028	104. Adres HASANPAŞA MAH. KURBAĞLI DERE CAD. NO. 19/2 KADIKÖY/İST.	105. İmza
---	---	-----------------------------------	--	---------------

106. Yatırım Bilgileri				107. Döviz Bilgileri	
107. Döviz Türü	108. Miktar	109. Miktar	110. Tutar (TL)	111. Döviz Türü	112. Miktar
1. Yatırım türü	25.000.000	710004	26130	111. Döviz Türü	9000
2. İkinci yatırım türü	25.000.000	710004	26130	112. Miktar	9000
3. Üçüncü yatırım türü	25.000.000	710004	26130	113. Miktar	
4. Döviz	25.000.000	710004	311000,0	114. Miktar	
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			52460,0		

5194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlerimizi tamamlanmış olup, yapı sözleşmesi, sözleşme, proje mübadelesi, formel mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının isimlerini sıralamak YAPIM RÜHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluktur ve işler avukatı yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilmiştir. Yapı Ruhsatı alınan yapılar, Türk Standartlarına uygunluğu yerdeki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPIM RÜHSATI VE YAPIM İZİNİ KULLANILIRKEN ve İmar Kanununda yer alan diğer hükümlere göre belgelenmiş ve/veya TSE BELGELİ YAPIM RÜHSATI VE YAPIM İZİNİ KULLANILIRKEN yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarih itibarıyla bitmiş ve/veya yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılar, formda belirtilen ruhsat süresi içinde ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden ruhsat alınacaktır.

115. Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih YAVUZ ÇAMPOLAT MAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 27.02.2012	116. Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih EMRAH OKTEN MAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 27.02.2012	117. Onaylayan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih, maddesi A.ŞİMEN ERTAN BAŞKAN YASAKÇISI 22.02.2012	118. Onay tarihi
--	---	---	------------------

119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	122. İmza bilgileri
--	--	--	---------------------

123. Vize adı	124. Tarih/tarihi	125. Fıvali Mes'ulün adı, soyadı, imzası	126. Tevakkül almanın adı, soyadı, imzası	127. Kontrol eden adı, soyadı, imzası	128. Onaylayan adı, soyadı, imzası
1. Taprak					
2. Zemin araştırması					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Sıhhi tesisat					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Fesatçılık					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik tesisatı					

8000 TAVAN KILGİ BOYAKLI, 1 DİŞ KAPLI MİMARALIK BİNA
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 İÇ KAPLARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 122 İÇ KAP)



1. Başlık / Başlık No: HARTAL BELEDİYESİ		2. Başlık türü / Başlık türü: İSTANBUL		3. Başlık türü / Başlık türü: HARTAL	
4. Başlık türü / Başlık türü: HARTAL BELEDİYESİ		5. Başlık türü / Başlık türü: KORDONBÖYÜ		6. Başlık türü / Başlık türü: ŞEHİT TAMER KILIÇ	
7. Başlık türü / Başlık türü: DÜŞÜNMEYİ		8. Başlık türü / Başlık türü: 10		9. Başlık türü / Başlık türü: 1	
10. Başlık türü / Başlık türü: 74		11. Başlık türü / Başlık türü: A		12. Başlık türü / Başlık türü: 1	

13. Başlık türü / Başlık türü: HORFEZ BAYRAMININ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		14. Başlık türü / Başlık türü: DÜŞÜNMEYİ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.		15. Başlık türü / Başlık türü: RENKİ BARÇAK (İNŞ. MÜH.)	
16. Başlık türü / Başlık türü: 2008		17. Başlık türü / Başlık türü: 19.02.2012		18. Başlık türü / Başlık türü: 11800	
19. Başlık türü / Başlık türü: 122		20. Başlık türü / Başlık türü: 29881		21. Başlık türü / Başlık türü: 2748400	

22. Başlık türü / Başlık türü: 1	23. Başlık türü / Başlık türü: 122	24. Başlık türü / Başlık türü: 100	25. Başlık türü / Başlık türü: 1450	26. Başlık türü / Başlık türü: 29881
27. Başlık türü / Başlık türü: 1	28. Başlık türü / Başlık türü: 122	29. Başlık türü / Başlık türü: 100	30. Başlık türü / Başlık türü: 1450	31. Başlık türü / Başlık türü: 29881
32. Başlık türü / Başlık türü: 11	33. Başlık türü / Başlık türü: 17	34. Başlık türü / Başlık türü: 17	35. Başlık türü / Başlık türü: 17	36. Başlık türü / Başlık türü: 17
37. Başlık türü / Başlık türü: 19,5	38. Başlık türü / Başlık türü: 33,5	39. Başlık türü / Başlık türü: 33,5	40. Başlık türü / Başlık türü: 33,5	41. Başlık türü / Başlık türü: 33,5
42. Başlık türü / Başlık türü: V	43. Başlık türü / Başlık türü: A	44. Başlık türü / Başlık türü: 926	45. Başlık türü / Başlık türü: 2748400	46. Başlık türü / Başlık türü: 3884180
47. Başlık türü / Başlık türü: 30548786	48. Başlık türü / Başlık türü: 30548786	49. Başlık türü / Başlık türü: 30548786	50. Başlık türü / Başlık türü: 30548786	51. Başlık türü / Başlık türü: 30548786

52. Başlık türü / Başlık türü: 1		53. Başlık türü / Başlık türü: 122		54. Başlık türü / Başlık türü: 100	
55. Başlık türü / Başlık türü: 1450		56. Başlık türü / Başlık türü: 29881		57. Başlık türü / Başlık türü: 2748400	

58. Başlık türü / Başlık türü: ADRIAN KAZIMOĞLU	59. Başlık türü / Başlık türü: 44800370830	60. Başlık türü / Başlık türü: 7806	61. Başlık türü / Başlık türü: VALİ YONANCI CAD. 173 YAPI KREDİ VAZIF. BİNASI İNŞAATI 80220 ŞİŞLİ/İSTANBUL
62. Başlık türü / Başlık türü: BAKUR TEKER	63. Başlık türü / Başlık türü: 57727365280	64. Başlık türü / Başlık türü: 30052	65. Başlık türü / Başlık türü: ALTUNBAZE HİSTİTLİ CAD. NO.4 BARKUPYANAK PLAZA A BLOK D.9A ÜSKÜDAR/İSTANBUL
66. Başlık türü / Başlık türü: BELGİN MERAY	67. Başlık türü / Başlık türü: 54670086340	68. Başlık türü / Başlık türü: 14536	69. Başlık türü / Başlık türü: KOZYAYIĞI MAH. BAYAR CAD. NO.10712 KASIMÖY İST.
70. Başlık türü / Başlık türü: KARİ HORSUMAZ	71. Başlık türü / Başlık türü: 62638181744	72. Başlık türü / Başlık türü: 6225	73. Başlık türü / Başlık türü: HASANPAŞA MAH. POYRAZ BOKAK DETAY İŞ MERKEZİ 38'18 KADIKÖY/İST.
74. Başlık türü / Başlık türü: FEVZİ POLAT	75. Başlık türü / Başlık türü: 41238128720	76. Başlık türü / Başlık türü: 3068	77. Başlık türü / Başlık türü: BATI MAH. ORTANCA BOKAK ETHEM SALMANLI İŞ MERKEZİ NO. 1714 PENKÖST.

