

# DEĞERLEME RAPORU



**Kağıthane/İSTANBUL**

**" ELEXİA LEVENT PROJESİ "**

# KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

### 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

### 2. RAPOR BİLGİLERİ

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

### 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

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

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

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

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

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

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

## **10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

## **11. SONUÇ**

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## **12.EKLER**

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

## 1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 01.11.2019

2.2. RAPOR NUMARASI : KD-GR-1437

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : 26.12.2019

2.4. RAPOR TARİHİ : 31.12.2019

## 2.5. RAPORUN KAPSAMI

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

## 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

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

## 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

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

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

## 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ :

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

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

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

### 3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

##### KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

#### 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

**Adres :** Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul/TÜRKİYE  
**Telefon :** 0 (212) 709 3745  
**Faks :** 0 (212) 353 0909  
**E-Posta :** bilgi.ygyo@yesilgyo.com

#### 3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLERVE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASIVE ANALİZİ

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşip azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

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

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

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

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

## **4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

### **İSTANBUL İLİ**

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

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik

yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.

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

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

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının, mimari projesine göre; 6. bodrum katında su deposu, tesisat hacmi, kazan dairesi, asansör holü, 2 adet yangın merdiveni ve otopark hacimleri, 5-4-3-2. bodrum katlarında otopark hacmi mevcuttur. 1. bodrum katında 2 adet tesisat

hacmi, bay ve bayan WC hacimleri, sığınak hacmi, zemin katında 2 adet dükkan ve 1 adet dükkana ait depo, 1. normal katında 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet dükkan (8 nolu bb), 4 adet 1+1 mesken (3, 5, 6 ve 7 nolu bb ler) ve 1 adet 2+1 mesken (4 nolu bb), 2. normal katında 2 adet dükkan (15 ve 16 nolu bb ler), 5 adet 1+1 mesken (9, 10, 12, 13 ve 14 nolu bb ler), 1 adet 2+1 mesken (11 nolu bb), 3. normal katında 6 adet 1+1 mesken (17, 18, 21, 22, 23 ve 26 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (19, 20, 24 ve 25 nolu bb ler), 4. normal katında 6 adet 1+1 mesken (27, 28, 31, 32, 33 ve 36 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (29, 30, 34 ve 35 nolu bb ler), 5. normal katında 6 adet 1+1 mesken (37, 38, 41, 42, 43 ve 46 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (39, 40, 44 ve 45 nolu bb ler), 6. normal katında 6 adet 1+1 mesken (47, 48, 51, 52, 53 ve 56 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (49, 50, 54 ve 55 nolu bb ler), 7. normal katında 9 adet 1+1 mesken (57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66 ve 67 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (59 ve 60 nolu bb ler), 8. normal katında 9 adet 1+1 mesken (68, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 77 ve 78 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (70 ve 71 nolu bb ler), 9. normal katında 9 adet 1+1 mesken (79, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88 ve 89 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (81 ve 82 nolu bb ler), 10. normal katında 9 adet 1+1 mesken (90, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 99 ve 100 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (92 ve 93 nolu bb ler), 11. normal katında 9 adet 1+1 mesken (101,102, 105, 106, 107, 108, 109, 110 ve 111 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (103 ve 104 nolu bb ler), 12. normal katında 9 adet 1+1 mesken (112, 113, 116, 117, 118, 119, 120, 121 ve 122 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (114 ve 115 nolu bb ler), 13. normal katında 9 adet 1+1 mesken (123, 124, 127, 128, 129, 130, 131, 132 ve 133 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (125 ve 126 nolu bb ler), 14. normal katında 10 adet 2+1 dubleks mesken (134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 ve 143 nolu bb ler) yer almaktadır.

## **5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU**

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

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

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

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

#### 6087 Ada13 Parsel

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

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

#### **Beyanlar Hanesinde;**

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

#### **Şerhler Hanesinde;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**\* TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**

(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

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

**\* KAĞITHANE BELEDİYESİ**

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

Kağıthane Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 6087 ada 13 no.lu parsel; 21.07.2008 tasdik tarihli1/1.000 Ölçekli Kağıthane 6.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 12,50 m / 4 kat olup konu taşınmaz parsel birleşmesinden kaynaklı özel imar almış ve " Maks.Taks: 0,40, Hmaks: 40.50 m, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur " şeklinde imar durumuna haiz olmuştur.

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

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

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

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

portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

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



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

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

## **İmar Durumu:**

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

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

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

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

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

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

### **6.1. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

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

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

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

\* Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

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

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

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

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

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

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

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

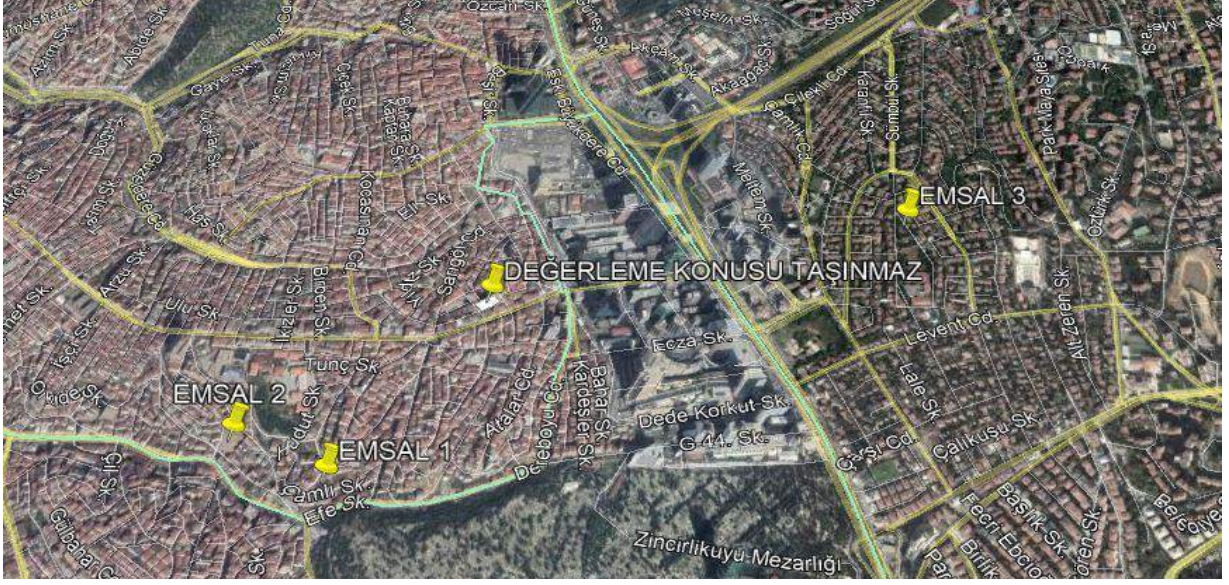
#### **8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER**

- Piyasada mevcut resesyon hali.

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

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

## EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER



### ARSA EMSALLERİ:

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

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

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

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

### KONUT EMSALLERİ:

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

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

**Çınar Gayrimenkul, 0 (212) 280 10 10** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Ortabayır İstanbul INN Levent Projesi, 15 katlı binanın 4.katında konumlu,80m<sup>2</sup> net alanlı,

85,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 2+1 kullanımlı mesken 795.000 TL bedelle satılıktır. **(9.353 TL/m2)**

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

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

### **İŞYERİ-DÜKKAN EMSALLERİ:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nihai Birim Değer:** 112 TL/m x 0,50= 56 TL/m<sup>2</sup>

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

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

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

Taşınmazların mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

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

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

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

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

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

Her iki yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

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

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

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

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

## Proje Geliştirme Analizi Yöntemi Kabulleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

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

## Proje Geliştirme Analizi Yöntemi

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

## Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

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

### Arsa Değeri:

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

### Yapı Değeri:

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

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

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

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

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

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

**Erdem YILMAZ**

**Değerleme Uzmanı**

**SPK Lisans No: 400890**

**Ahmet Ulaş DEMİRAL**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

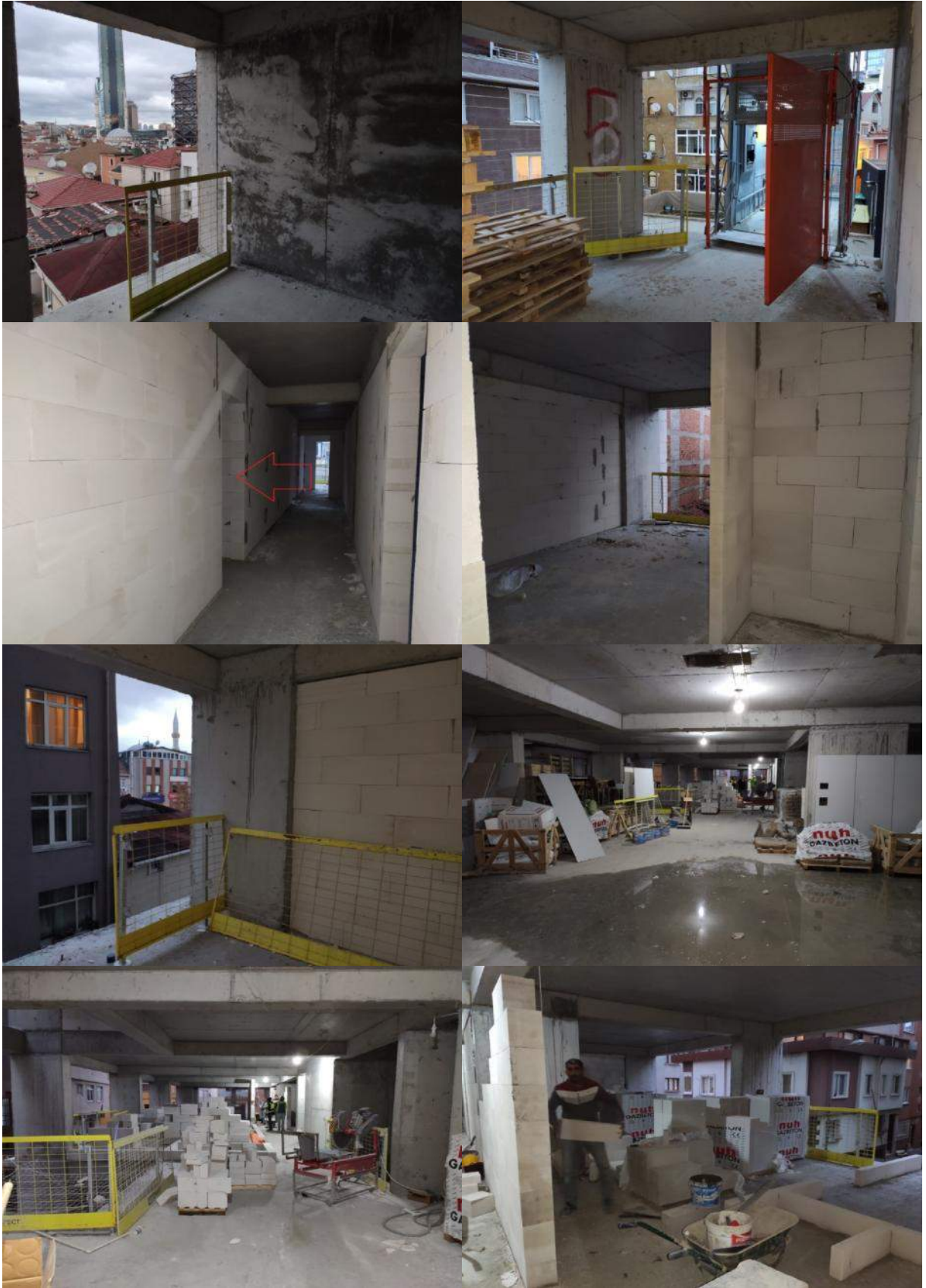
**SPK Lisans No: 401869**

## 12.EKLER















## İMAR DURUMU







**YAPI RUHSATI**

3224/03

**1. Genel Bilgi**

Proje Adı: ...  
 Mülkiyet Sahibi: ...  
 İnşaat Sahibi: ...  
 İnşaat Yeri: ...  
 İnşaat Alanı: ...  
 İnşaat Türü: ...

**2. Yapı Bilgileri**

**Yapı Sınıflandırması**

Yapı Türü: ...  
 Kat Sayısı: ...  
 Zemin Alanı: ...  
 İnşaat Alanı: ...  
 İnşaat Türü: ...

**Yapı Kullanım Amaçları**

Yapı Kullanım Amaçları: ...  
 Yapı Kullanım Amaçları: ...  
 Yapı Kullanım Amaçları: ...

**3. Zemin Bilgileri**

**Zemin Sınıflandırması**

Zemin Sınıflandırması: ...  
 Zemin Sınıflandırması: ...  
 Zemin Sınıflandırması: ...

**4. Yapı Teknik Bilgileri**

**Yapı Teknik Bilgileri**

Yapı Teknik Bilgileri: ...  
 Yapı Teknik Bilgileri: ...  
 Yapı Teknik Bilgileri: ...

**5. Yapı Proje Bilgileri**

Yapı Türü	Alan	Yapı Alanı	Yapı Türü	Alan
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...

KAGIT KIRILMIŞTIR

1999-1  
1999-1

1999-1  
1999-1



**YAPILARIN RÖLEKİ**

**Yapı Adı:** ... **Yapı No:** ... **Yapı Yılı:** ...

**Yapı Durumu:** ... **Yapı Kullanım Durumu:** ...

**Yapı Özellikleri:** ...

**Yapı Detayları:** ...

**Yapı Teknik Özellikleri:** ...

**Yapı Tutarları:** ...

**FR-115**

T.C.  
BAKIRKÖY  
İ. TİCARET MAHKEMESİ

Sayı : 2018/822 Esas

13/01/2018

KAĞITRANE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Davacı, HÜSEYİN GURPINAR ile Davalı, YEŞİL ÖZYERİNDENLİK YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ arasında mahkememizde duruşmaya çıkarılan Açılış Mürif Tezisi davası nedeniyle;

İzmir'de 06. Kağıthane İlçesi, 247DYD/ Pafta, 6887 ada, 23 parsel, 2. Kat, 14 numaralı bahçesiz bölüm' de ilgili dava konusu taşınmazın ilgili projenin yapı ruhsatı ve projeleri ile ilgili durumu gösteren belgelerin, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına, özellikle ruhsat belgesi ile ilgili olarak bir şekilde olup olmadığı ve özellikle ruhsat belgesi ile ilgili durumları, evrak veya belgeleri aracılığıyla araştırmasını rica ederim. 27/01/2018 tarihinde İnceleme sonucu bilgi vermesini rica ederim.

Katip 170010

Hatm 29962

*e-imza*

*e-imza*

ELEKTRONİK DURUMDA  
GELMİŞTİR  
REFERANS: 2018/822  
TARİH: 16.02.2018

BAKIRKÖY İ. TİCARET MAHKEMESİ

Ayhan İsmailoğlu BAŞKAN



0 312 360 00 00 - 0 312 360 00 00 - 0 312 360 00 00 - 0 312 360 00 00 - 0 312 360 00 00



T.C.  
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Kağıthane  
BELEDİYESİ

Sayı : 28942143/  
Konu : Statik Rapor

26/02/2018

RAPOR

KAĞITHANE ilçesi, Ortahisar Mahallesi, Arsa Sokak, 6087 ada, 13 parsel, 2 katlı sırtlı yer mülkiyetine tahsis edilmiştir.

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

Bu durum karşısında;

- 1) KAĞITHANE ilçesi, Ortahisar Mahallesi, Arsa Sokak, 6087 ada, 13 parsel, 2 katlı sırtlı yerde bulunan inşaat işleri hakkında fenni esaslar dahilinde tekniklerine uygun, fenni esaslar dahilinde gerekli ve yeterli emniyet tedbirleri alınmadıkça yapılmaması dolayısıyla, 3194 sayılı İmar Kanununun 34-42. maddeleri gereği Belediye Encümenince yasal işlem yapılması;
- 2) Çevrede herhangi bir depremle oluşan durumlarda geçikme riski ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne bilgi verilmesi gerektiği kanaatine iş bu rapor tarafımızdan temim ve inşaa edilmiştir.

26/02/2018

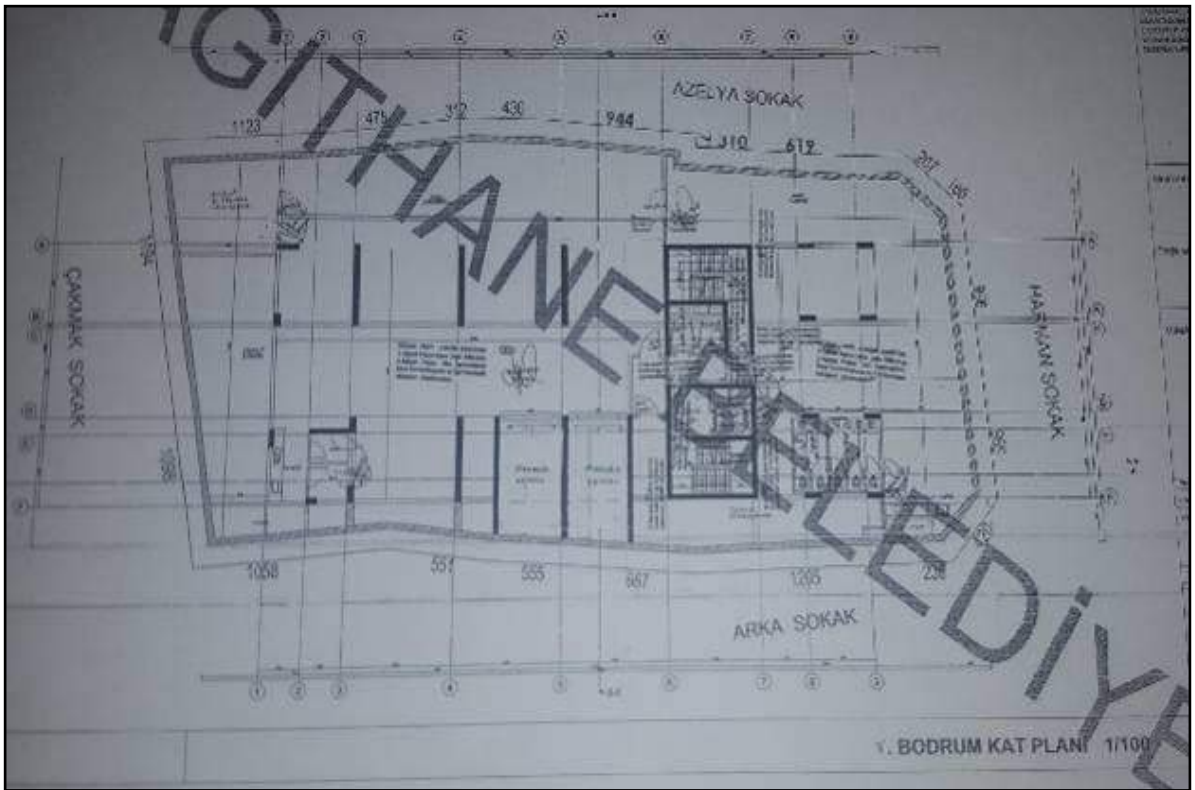
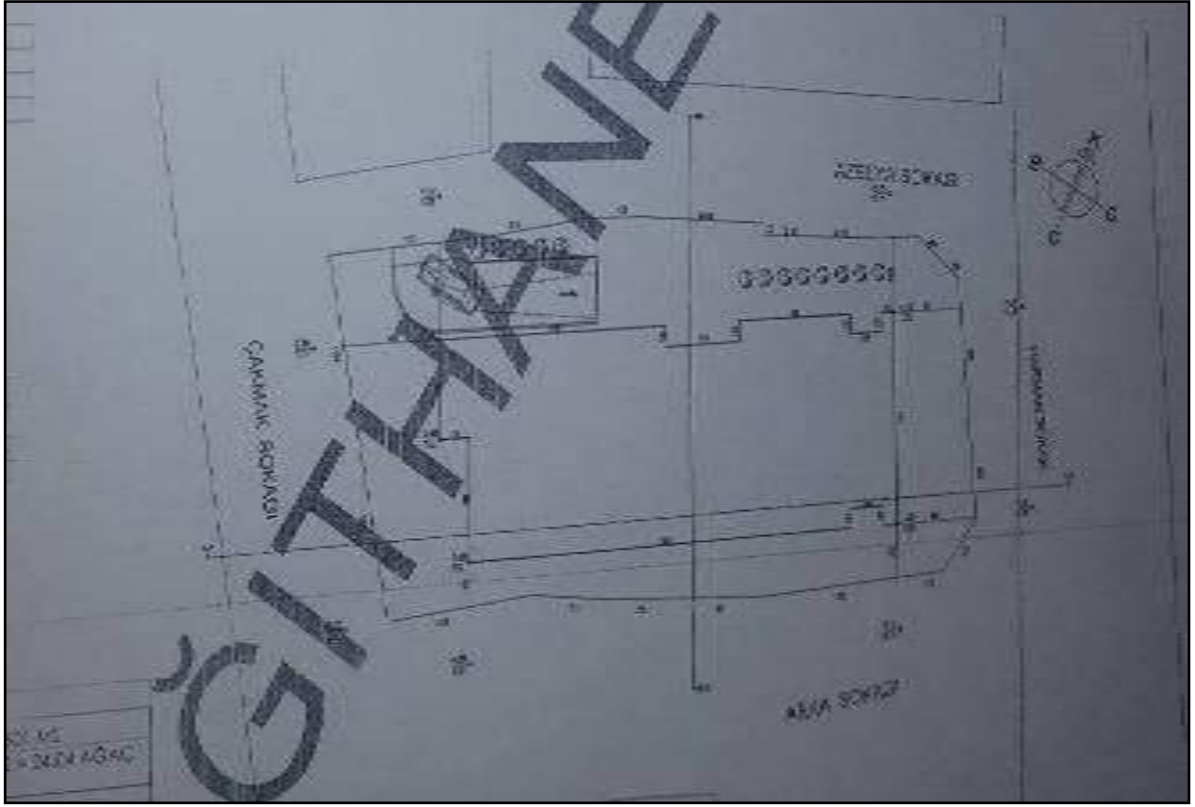
İsmail KAYA  
İmar Müdürü

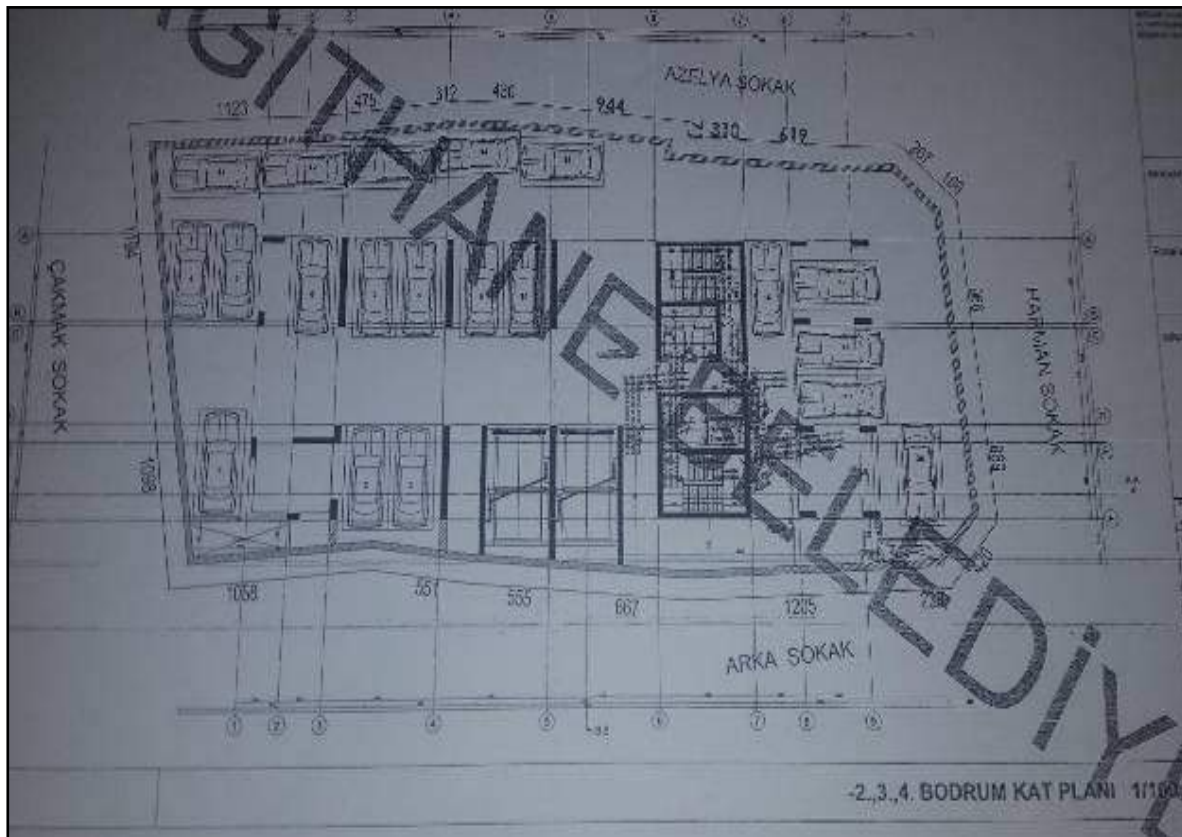
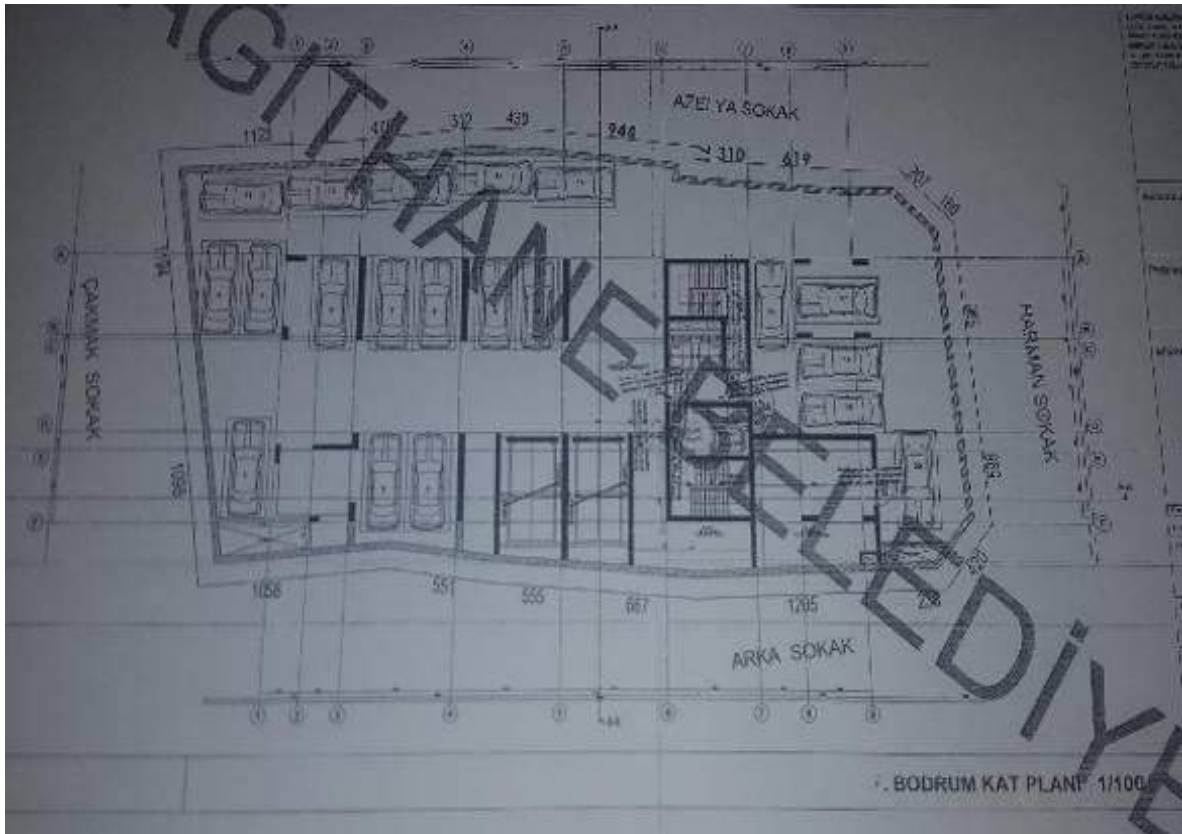
Murat ŞAHİN  
İmar Müdürü



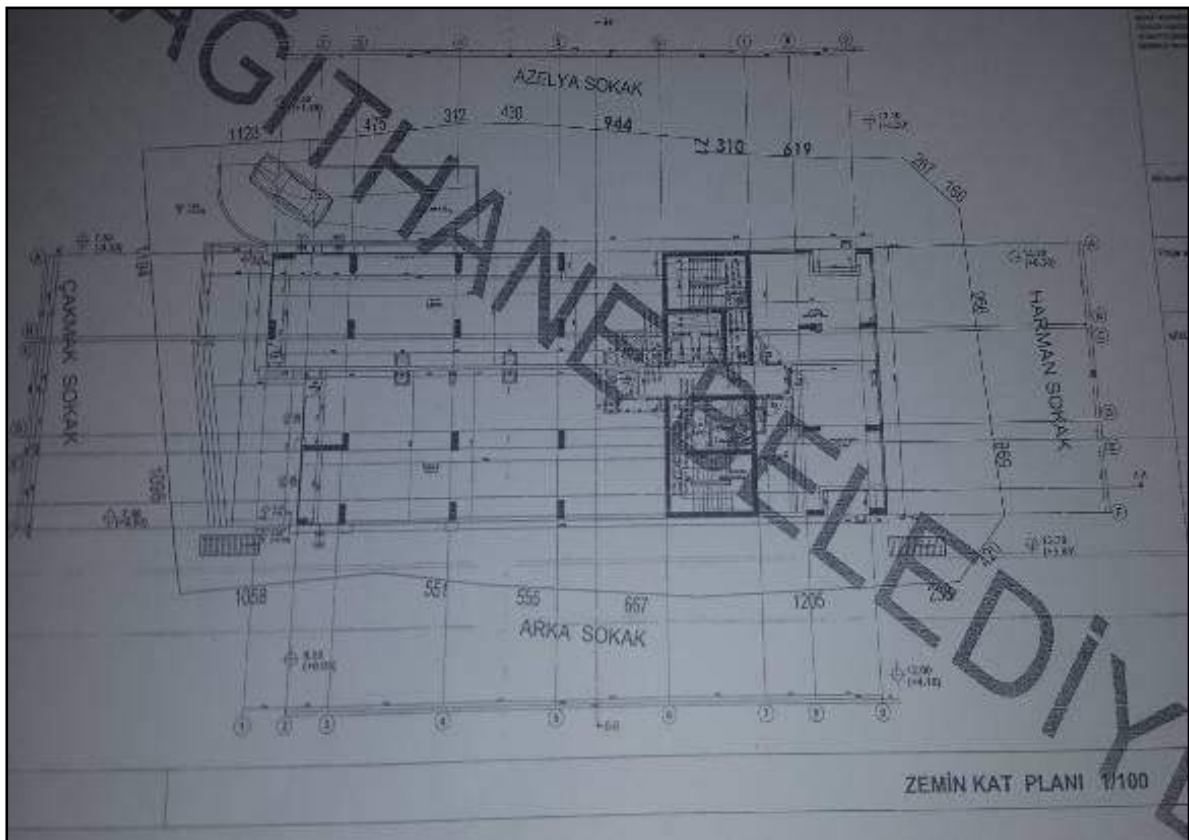
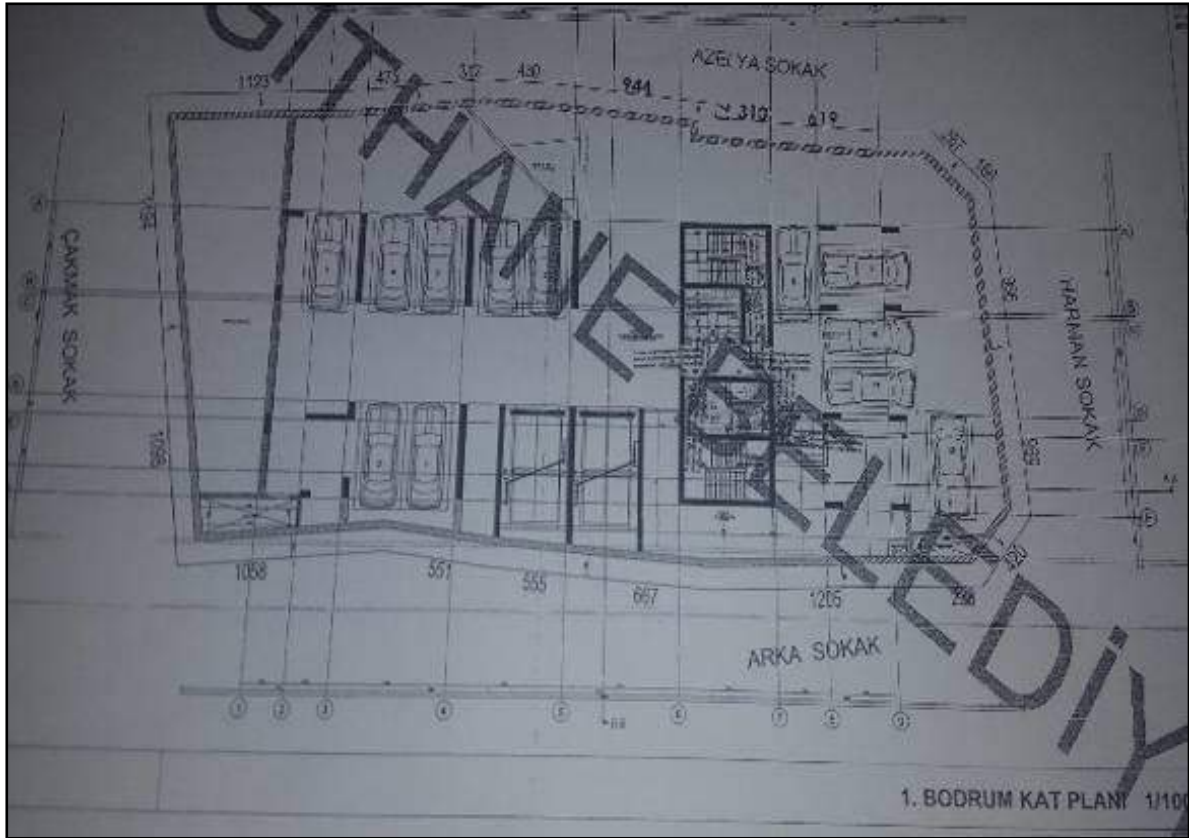


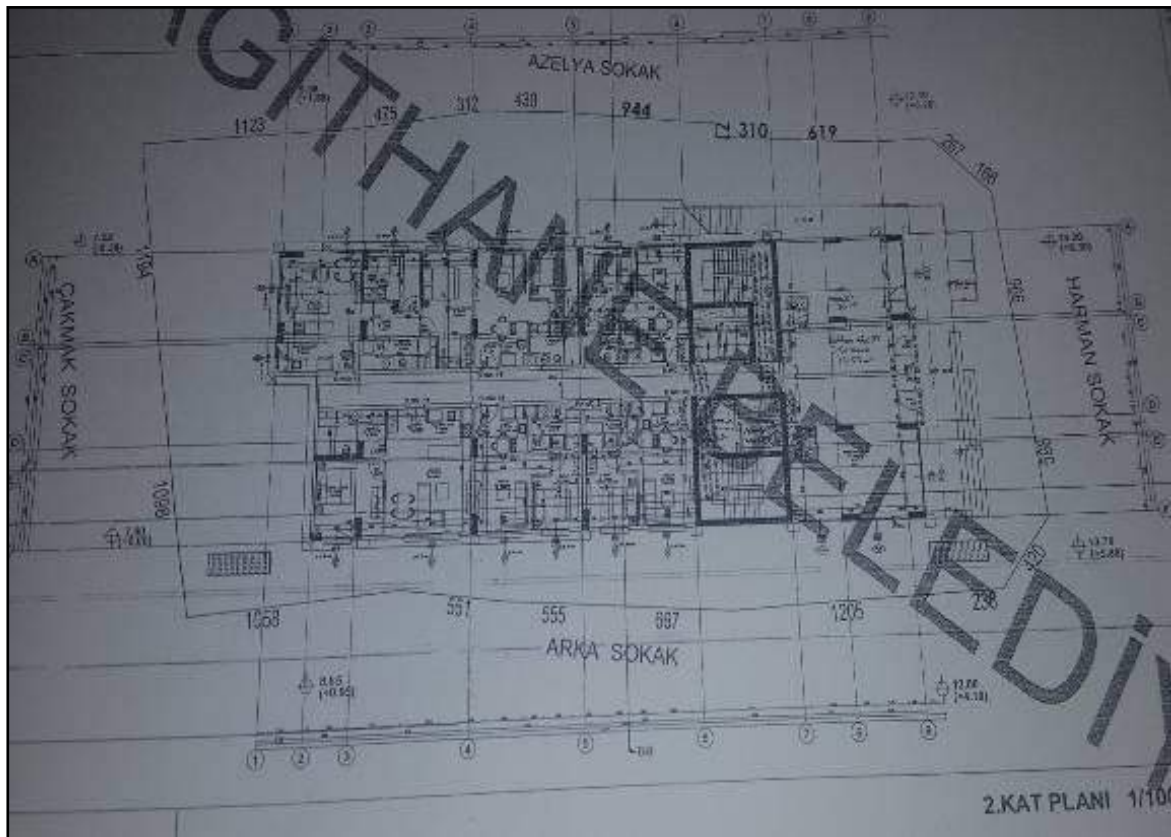
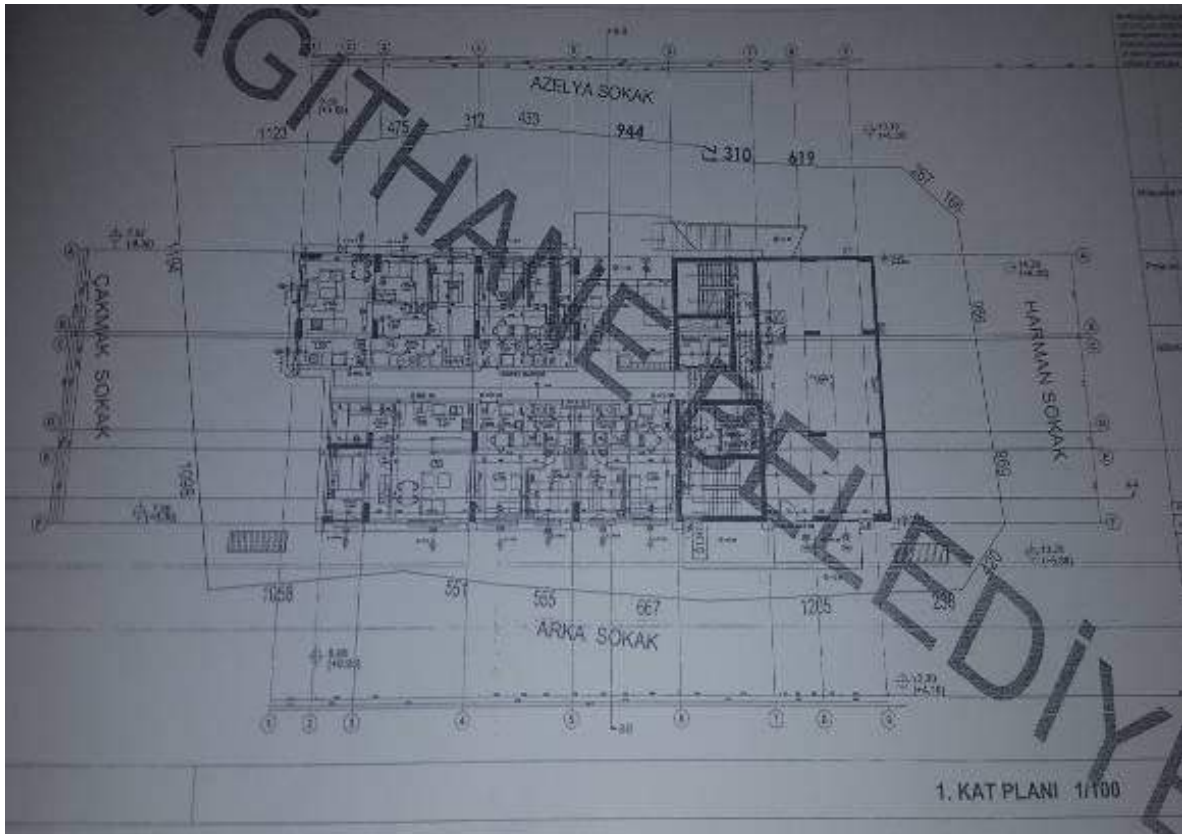
## VAZİYET PLANI



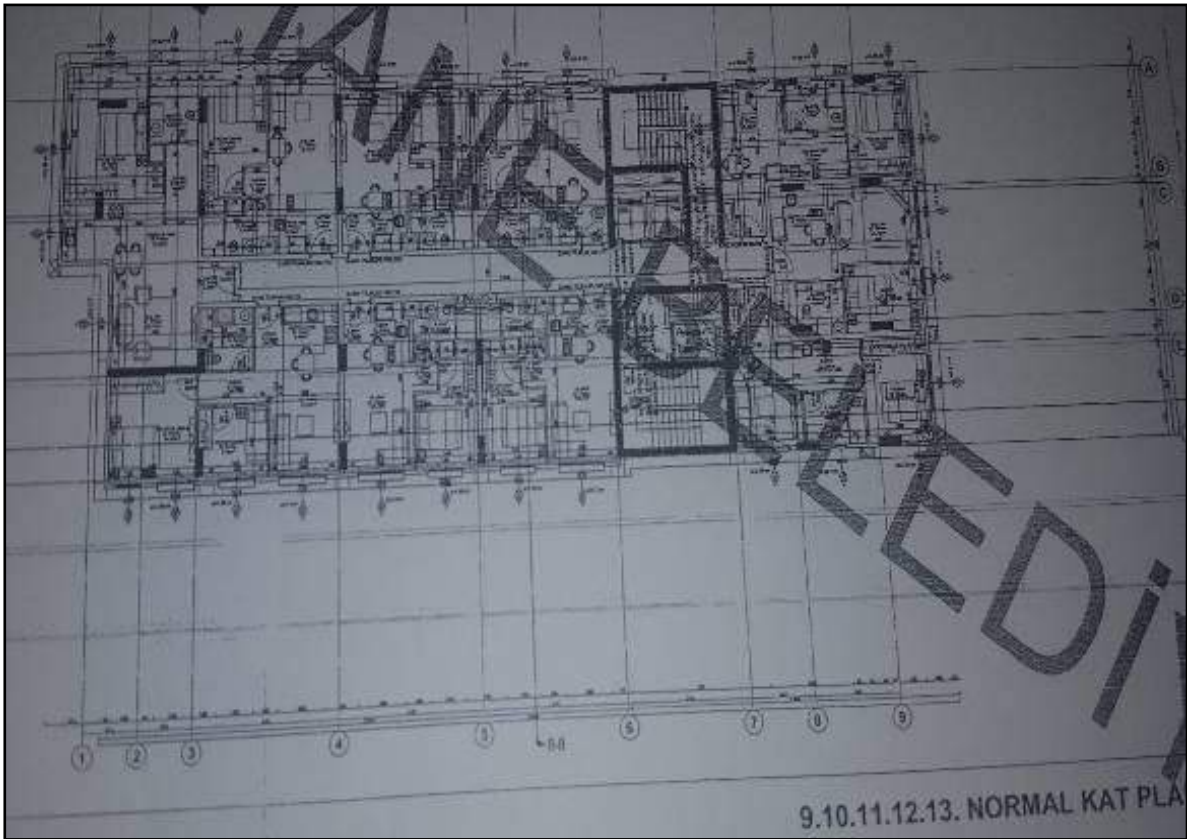
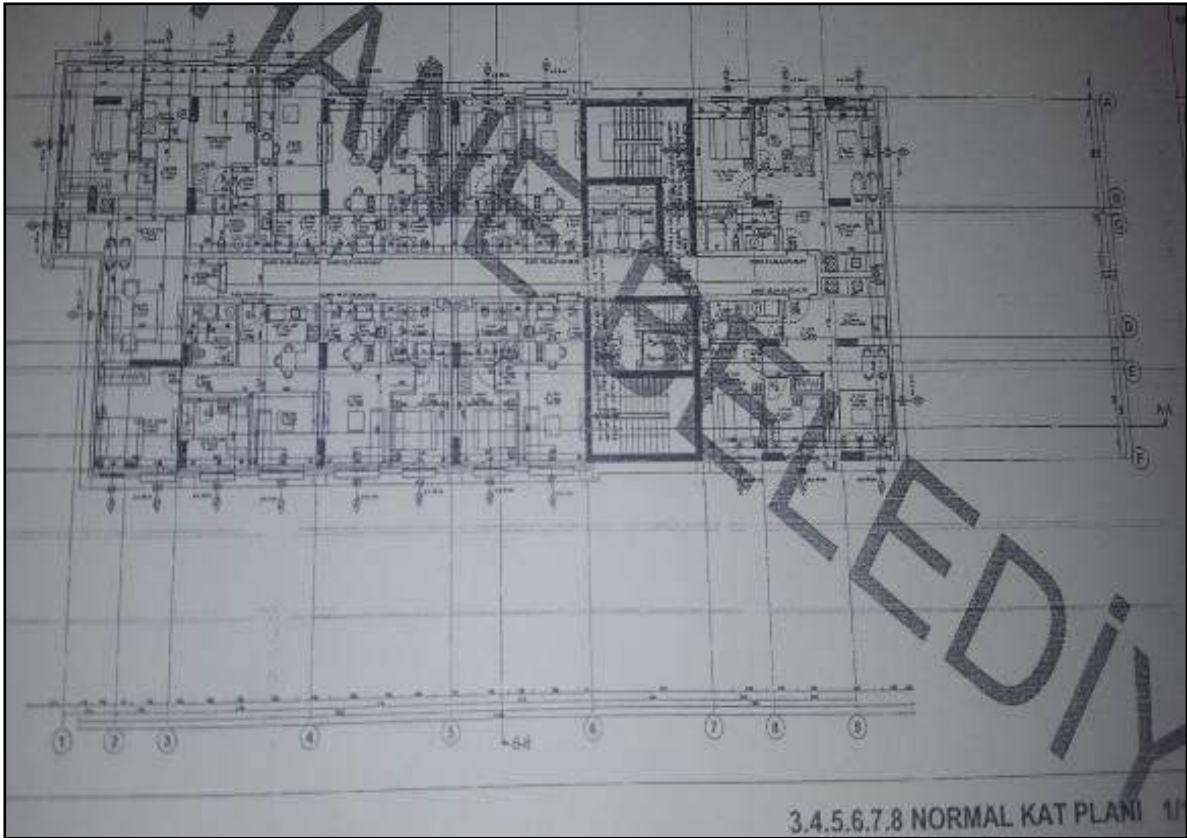


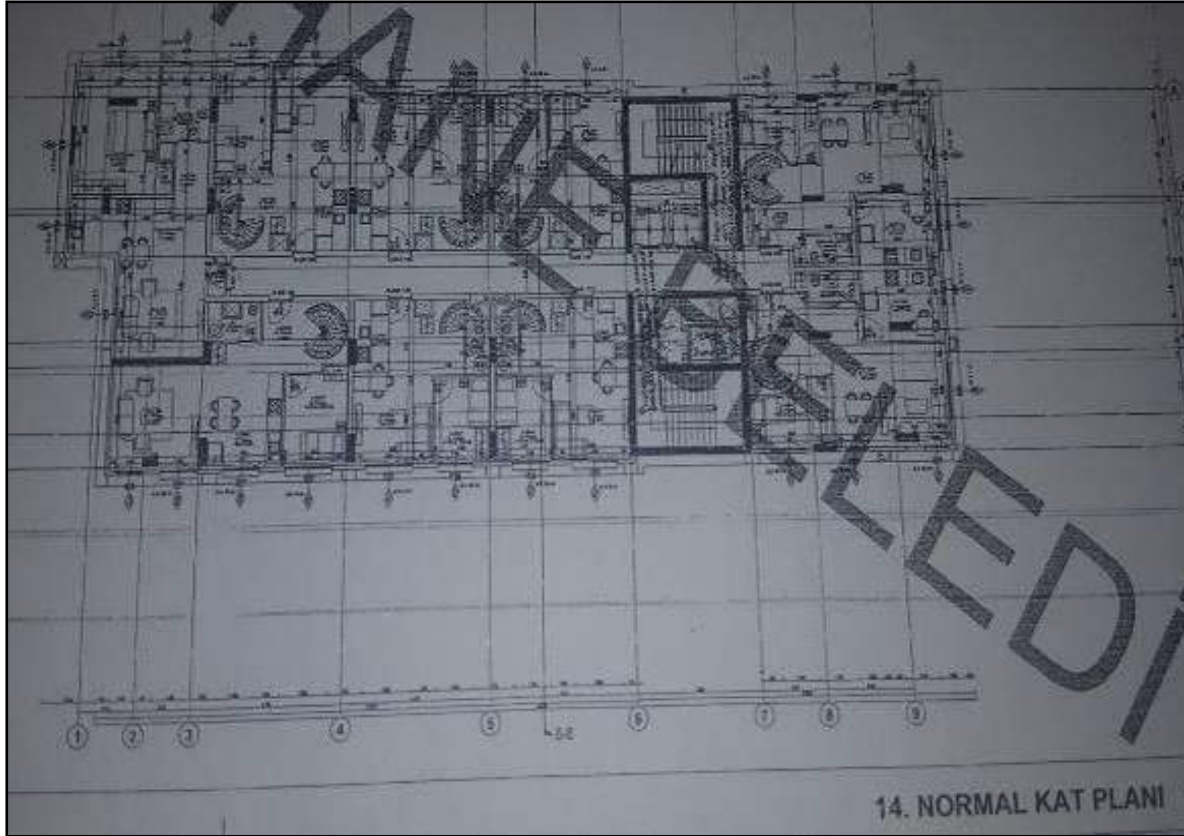












## TAKBİS

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: ERDEM YILMAZ

Tarih: 05/12/2019 16:48

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
014019381486	2019-12-05-16.47.34.862026	38148	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	6087/13
Taşınmaz ID:	90438289	Yüzölçüm ( m <sup>2</sup> ):	1088.72
İl / İlçe	İSTANBUL/KAĞITHANE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Kağıthane TM		
Mahalle / Köy Adı:	MERKEZ M		
Mevkii:	ORTABAYIR		
Çift / Sayfa	453/44599		
Kayıt Durum:	Aktif		

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

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

Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.			Kağıthane TM Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğuna Dair Belirtme Tesisi Yev: 3494 Tarih: 25/02/2013	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtme Tesisi Yev: 11667 Tarih: 11/06/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtme Tesisi Yev: 11669 Tarih: 11/06/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtme Tesisi Yev: 11675 Tarih: 11/06/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtme Tesisi Yev: 11676 Tarih: 11/06/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtme Tesisi Yev: 11697 Tarih: 12/06/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			Kağıthane TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtme Tesisi Yev: 11767 Tarih: 13/06/2014	
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.	(SN:7821596) ZINCIR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:9960756308		Kağıthane TM Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Şerhinin Tesisi Yev: 21174 Tarih: 12/11/2014	

#### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
316121596	(SN:38702265) NESRİN ÖZDEMİR : HÜSEYİN Kızı	Paylı Mülkiyet /	1538 / 106872	Kağıthane TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 18900 Tarih: 07/10/2015	
316121597	(SN:87314695) HÜSEYİN YILDIRIM İPEK : HAYRİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	467 / 106872	Kağıthane TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 18900 Tarih: 07/10/2015	

2 / 9

316121609	(SN:38677755) ŞEREF DEMİR : KIBAR Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1123 / 106872	Kağıthane TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 18900 Tarih: 07/10/2015	
316121614	(SN:161709314) VOLKAN AKKAN : HÜSEYİN Oğlu	Paylı Mülkiyet /	112 / 106872	Kağıthane TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 18900 Tarih: 07/10/2015	

#### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	Kamu Haczi : MASLAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/12/2017 tarih 597977 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 14332.73 TL (Alacaklı : 0 )		Kağıthane TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 22629 Tarih: 26/12/2017	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
352482296	(SN:38677749) NAZIM ARAT : MUSTAFA Oğlu	Paylı Mülkiyet /	589 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15253 Tarih: 05/08/2016	
352482298	(SN:38677759) KAZIM ÜGÜT : EKREM Oğlu	Paylı Mülkiyet /	341 / 71248	Kağıthane TM Satış Yev: 15253 Tarih: 05/08/2016	
352482299	(SN:38677754) HATİCE ÇAKMAK : YUSUF Kızı	Paylı Mülkiyet /	1123 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15253 Tarih: 05/08/2016	
352482300	(SN:62356878) SABRİYE MAKTAV : HASAN Kızı	Paylı Mülkiyet /	229 / 35624	Kağıthane TM Satış Yev: 15253 Tarih: 05/08/2016	
353310927	(SN:111279140) SALAHATTİN ÇAKABEY : MEHMET KEMAL Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1109 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15702 Tarih: 12/08/2016	
353310928	(SN:163328990) NECLA KIYIŞKAN : MEHMET KEMAL Kızı	Paylı Mülkiyet /	1109 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15702 Tarih: 12/08/2016	
353310929	(SN:163329002) İBRAHİM HALİL ÇAKABEY : MEHMET KEMAL Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1109 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15702 Tarih: 12/08/2016	
353310930	(SN:163329193) SABAHETTİN ÇAKABEY : MEHMET KEMAL Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1109 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15702 Tarih: 12/08/2016	
353310931	(SN:38702491) EŞREF KARAHAN : ARIF Oğlu	Paylı Mülkiyet /	29 / 2928	Kağıthane TM Satış Yev: 15702 Tarih: 12/08/2016	
353310932	(SN:164034700) GÖZDE OKUR : HALİM Kızı	Paylı Mülkiyet /	557 / 106872	Kağıthane TM Satış Yev: 15702 Tarih: 12/08/2016	
353310933	(SN:164148929) OSMAN ARSLAN : SUZİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	557 / 106872	Kağıthane TM Satış Yev: 15702 Tarih: 12/08/2016	
353326463	(SN:38677762) BİRGÜL KAYIKÇI : SATI Kızı	Paylı Mülkiyet /	71 / 35624	Kağıthane TM Satış Yev: 15724 Tarih: 12/08/2016	
353326464	(SN:38677763) KERİM KAYIKÇI : ALİOSMAN Oğlu	Paylı Mülkiyet /	71 / 35624	Kağıthane TM Satış Yev: 15724 Tarih: 12/08/2016	
353326465	(SN:38677764) SERKAN KAYIKÇI : ALİOSMAN Oğlu	Paylı Mülkiyet /	71 / 35624	Kağıthane TM Satış Yev: 15724 Tarih: 12/08/2016	

3 / 9

353326466	(SN:38677765) MELEK KAYIKCI : ALIÖSMAN Kızı	Paylı Mülkiyet /	71 / 35624	Kağıthane TM Satış Yev. 15724 Tarih: 12/08/2016
353516178	(SN:38677745) HATİCE DILLI : ABDULLAH Kızı	Paylı Mülkiyet /	169 / 17812	Kağıthane TM Satış Yev. 15902 Tarih: 16/08/2016
353516179	(SN:38677746) AHMET YETÜT : HILMI Oğlu	Paylı Mülkiyet /	169 / 17812	Kağıthane TM Satış Yev. 15902 Tarih: 16/08/2016
353559287	(SN:38677750) MURAT YURTSEVEN : ÖMER Oğlu	Paylı Mülkiyet /	589 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev. 15940 Tarih: 16/08/2016
353559288	(SN:38702493) EROL MAVUŞ : MEHMET NURİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1375 / 71248	Kağıthane TM Satış Yev. 15940 Tarih: 16/08/2016
353559289	(SN:170894077) HASAN KIRLIBAL : SATILMIŞ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	29 / 2928	Kağıthane TM Satış Yev. 15940 Tarih: 16/08/2016
354640669	(SN:90779995) LÜTFİ ORHAN : MECİT Oğlu	Paylı Mülkiyet /	169 / 17812	Kağıthane TM Satış Yev. 16698 Tarih: 25/08/2016
354640671	(SN:38677748) NEJDET ÖNER : ŞEYHMUS Oğlu	Paylı Mülkiyet /	129 / 17812	Kağıthane TM Satış Yev. 16698 Tarih: 25/08/2016
354640672	(SN:159474508) İHSAN GÖKTÜRK : NEHYET Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1069 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev. 16698 Tarih: 25/08/2016
354716279	(SN:38677742) MURAT MÜRTEZAOĞLU : NECMETTİN Oğlu	Paylı Mülkiyet /	175 / 106872	Kağıthane TM Satış Yev. 16739 Tarih: 26/08/2016
354716280	(SN:38677743) EMRE GÜCİN : BAKİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	175 / 106872	Kağıthane TM Satış Yev. 16739 Tarih: 26/08/2016
357312153	(SN:38702492) ŞAZİMET AKIN : ŞEVKİ Kızı	Paylı Mülkiyet /	9469 / 1068720	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev. 18704 Tarih: 04/10/2016
357319116	(SN:38677760) ÜNAL GÜLBOY : MEHMET Oğlu	Paylı Mülkiyet /	2389 / 213744	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev. 18710 Tarih: 04/10/2016
408345364	(SN:38702494) İSMAIL ŞAHİN : HALİL İBRAHİM Oğlu	Paylı Mülkiyet /	557 / 106872	Kağıthane TM Satış Yev. 22443 Tarih: 22/12/2017
408345391	(SN:7821596) ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980756308	Paylı Mülkiyet /	838129 / 2671800	Kağıthane TM Satış Yev. 22443 Tarih: 22/12/2017

#### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 31 İCRA DAİRESİ nin 19/06/2018 tarih 2018/16629 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6600 TL bedel ile Alacaklı : ZEKIYE ÖZGÜL İBRAHİM ÖZGÜL lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev. 11126 Tarih: 19/06/2018	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 26 İCRA DAİRESİ nin 24/07/2018 tarih 2018/17473 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12100 TL bedel ile Alacaklı : ŞEREF DEMİR lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev. 13608 Tarih: 25/07/2018	

4 / 9

Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 24 İCRA DAİRESİ nin 29/08/2018 tarih 2018/25544 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3300 TL bedel ile Alacaklı : ŞEREF DEMİR lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev. 15406 Tarih: 29/08/2018	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 31 İCRA DAİRESİ nin 25/09/2018 tarih 2018/31491 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8000 TL bedel ile Alacaklı : hamza koç lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev. 17083 Tarih: 26/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 31 İCRA DAİRESİ nin 16/01/2019 tarih 2018/46594 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6600 TL bedel ile Alacaklı : ZEKIYE ÖZGÜL-İBRAHİM ÖZGÜL lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev. 860 Tarih: 16/01/2019	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 37 İCRA DAİRESİ nin 27/03/2019 tarih 2019/10763 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7800 TL bedel ile Alacaklı : HAMZA KOÇ lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev. 5794 Tarih: 28/03/2019	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21 İcra Dairesi nin 22/10/2019 tarih 2017/41198 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23916,81 TL bedel ile Alacaklı : Şazimet Akın lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev. 20492 Tarih: 22/10/2019	
Serh	Kamu Haciz : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2019 tarih 1003253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 310814.33 TL (Alacaklı : 0 )		Kağıthane TM Kamu Hacizinin Tesisi Yev. 23123 Tarih: 21/11/2019	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 8 İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/34783 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45557.50 TL bedel ile Alacaklı : Erol Mavuş lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev. 23803 Tarih: 29/11/2019	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
468990183	(SN:178109528) TULAY GÜRLEYEN : CAFER Kızı	Paylı Mülkiyet /	1069 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev. 1532 Tarih: 28/01/2019	
469815226	(SN:38677756) HATİCE SİNİKKAYA : MUSTAFA Kızı	Paylı Mülkiyet /	77 / 26718	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev. 1867 Tarih: 01/02/2019	
469815227	(SN:155751505) YUSUF SİNİKKAYA : HASAN Oğlu	Paylı Mülkiyet /	77 / 26718	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev. 1867 Tarih: 01/02/2019	
471842207	(SN:113938548) ŞEKÜRE MURAT : HAKKI Kızı	Paylı Mülkiyet /	159341 / 42748800	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev. 2636 Tarih: 13/02/2019	
471842215	(SN:113941765) ALAETTİN MURAT : ALİ RIZA Oğlu	Paylı Mülkiyet /	159341 / 42748800	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev. 2636 Tarih: 13/02/2019	
471842226	(SN:113942893) ŞENAY MURAT UĞRAŞ : ALİ RIZA Kızı	Paylı Mülkiyet /	159341 / 42748800	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev. 2636 Tarih: 13/02/2019	

5 / 9

471842343	(SN:7821596) ZINCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980756308	Paylı Mülkiyet /	85799 / 42748800	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev: 2636 Tarih: 13/02/2019
-----------	--	------------------	------------------	---

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : BEYKOZ İCRA DAİRESİ nin 16/05/2018 tarih 2016/4516 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7306.20 TL bedel ile Alacaklı: KORU SİGORTA KOOPERATİFİ lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9003 Tarih: 16/05/2018	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 27/03/2019 tarih 2019/10763 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7800 TL bedel ile Alacaklı: HAMZA KOÇ lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5794 Tarih: 26/03/2019	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 22/10/2019 tarih 2017/41198 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23916.81 TL bedel ile Alacaklı: Şazimet Akın lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20492 Tarih: 22/10/2019	
Serh	Kamu Haczi : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2019 tarih 1003253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 310814.33 TL (Alacaklı: 0 )		Kağıthane TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 23123 Tarih: 21/11/2019	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 8. İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/34763 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45557.50 TL bedel ile Alacaklı: Erol Mavuş lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 23803 Tarih: 29/11/2019	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
471977244	(SN:73613390) NAHİDE EBRU ŞAHİN : ERDOĞAN Kızı	Paylı Mülkiyet /	153 / 17812	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev: 2709 Tarih: 14/02/2019	
471977245	(SN:53127889) AHMET ERCÜMENT FARAZ : ERDOĞAN Oğlu	Paylı Mülkiyet /	153 / 17812	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev: 2709 Tarih: 14/02/2019	
471977246	(SN:43046457) YUSUF BİLGİN : İSMAIL Oğlu	Paylı Mülkiyet /	649 / 142496	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev: 2709 Tarih: 14/02/2019	
471977250	(SN:7821596) ZINCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980756308	Paylı Mülkiyet /	548899 / 14249600	Kağıthane TM Kat Karşılığı Temlik Yev: 2709 Tarih: 14/02/2019	

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

6 / 9

Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 27/03/2019 tarih 2019/10763 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7800 TL bedel ile Alacaklı: HAMZA KOÇ lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5794 Tarih: 26/03/2019	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 22/10/2019 tarih 2017/41198 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23916.81 TL bedel ile Alacaklı: Şazimet Akın lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20492 Tarih: 22/10/2019	
Serh	Kamu Haczi : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2019 tarih 1003253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 310814.33 TL (Alacaklı: 0 )		Kağıthane TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 23123 Tarih: 21/11/2019	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 8. İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/34763 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45557.50 TL bedel ile Alacaklı: Erol Mavuş lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 23803 Tarih: 29/11/2019	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
475734134	(SN:170393289) EVRİM ÖZBİLGİN : İSMAIL Oğlu	Paylı Mülkiyet /	159341 / 42748800	Kağıthane TM Çıplak Mülkiyet Satışı ve 3. Kişiyeye İntifa Devri Yev: 4190 Tarih: 07/03/2019	

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : BEYKOZ İCRA DAİRESİ nin 16/05/2018 tarih 2016/4516 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7306.20 TL bedel ile Alacaklı: KORU SİGORTA KOOPERATİFİ lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9003 Tarih: 16/05/2018	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:170393215) ASİYE ÖZBİLGİN : ALI Kızı KN:70237160938	Kağıthane TM İntifa Hakkının Tesisi Yev: 4190 Tarih: 07/03/2019	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
481356361	(SN:178700199) ÇİĞDEM SÜER : YEŞİM Kızı	Paylı Mülkiyet /	1781 / 160308	Kağıthane TM Satış Yev: 7505 Tarih: 22/04/2019	
481471893	(SN:178714215) CİHAD CANSİZ : CENGİZ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1781 / 320616	Kağıthane TM Satış Yev: 7578 Tarih: 24/04/2019	
495798851	(SN:38702268) ŞEREF GÜL : İLYAS Oğlu	Paylı Mülkiyet /	8963 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15329 Tarih: 23/08/2019	
495798852	(SN:113941029) ADEM YILMAZ : SADIK Oğlu	Paylı Mülkiyet /	665 / 53436	Kağıthane TM Satış Yev: 15329 Tarih: 23/08/2019	
495798853	(SN:92849949) ASİM YILMAZ : SADIK Oğlu	Paylı Mülkiyet /	665 / 53436	Kağıthane TM Satış Yev: 15329 Tarih: 23/08/2019	

7 / 9



495798854	(SN:38702490) CAFER GÜRLEYEN : HAMDİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	7679 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15329 Tarih: 23/09/2019
495798856	(SN:160168039) ERSAN AğBABA : MAHMUT Oğlu	Paylı Mülkiyet /	137909 / 2226500	Kağıthane TM Satış Yev: 15329 Tarih: 23/09/2019
496928266	(SN:153635514) MUZEYYEN ZENGİN ELMAS : İSMET Kızı	Paylı Mülkiyet /	509 / 213744	Kağıthane TM Satış Yev: 15905 Tarih: 02/09/2019
496928267	(SN:179061505) NAİME ZENGİN YURT : İSMET Kızı	Paylı Mülkiyet /	148 / 13359	Kağıthane TM Satış Yev: 15905 Tarih: 02/09/2019
497071426	(SN:169724016) MESUDE ZENGİN : CEMAL Kızı	Paylı Mülkiyet /	9139 / 712480	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019
497071428	(SN:172721335) İSMAIL HAKKI GÜNGÖR : MEHMET Oğlu	Paylı Mülkiyet /	9139 / 5699840	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019
497071431	(SN:111750959) ALİ NACİ GÜNGÖR : MEHMET Oğlu	Paylı Mülkiyet /	9139 / 5699840	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019
497071432	(SN:172721414) HALİL İBRAHİM GÜNGÖR : MEHMET Oğlu	Paylı Mülkiyet /	9139 / 5699840	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019
497071433	(SN:161365015) ALİ ÇATALOLUK : ZEKAİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	7733 / 1424960	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019
497071435	(SN:176855724) OSMAN ÇATALOLUK : ZEKAİ Oğlu	Paylı Mülkiyet /	7733 / 1424960	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Konya 7. İcra Dairesi nin 22/10/2019 tarih 2016/428 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1859.32 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası A.ř. lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20378 Tarih: 22/10/2019	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
497071436	(SN:172721435) HACER GÜNGÖR : MEHMET Kızı	Paylı Mülkiyet /	9139 / 5699840	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019	
497071438	(SN:172721450) ZEYNEP İREM GÜNGÖR : MEHMET Kızı	Paylı Mülkiyet /	9139 / 5699840	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019	
497071440	(SN:172721310) TUNCA Y İPKİN : MEHMET Kızı	Paylı Mülkiyet /	9139 / 5699840	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019	
497071441	(SN:172721355) NEŞE AY : MEHMET Kızı	Paylı Mülkiyet /	9139 / 5699840	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019	
497071443	(SN:176544312) SUZAN ÇATALOLUK : ZEKAİ Kızı	Paylı Mülkiyet /	7733 / 1424960	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019	
497071444	(SN:172721388) TUNAY YILDIZ : MEHMET Kızı	Paylı Mülkiyet /	9139 / 5699840	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019	

8 / 9

497071478	(SN:7821596) ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980756308	Paylı Mülkiyet /	15919783 / 106872000	Kağıthane TM Satış Yev: 16005 Tarih: 03/09/2019
-----------	--	------------------	----------------------	---

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 22/10/2019 tarih 2017/41198 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23916.81 TL bedel ile Alacaklı : Şazimet Akın lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20492 Tarih: 22/10/2019	
Serh	Kamu Haczi : ZİNCİRLİKUYU VERĐİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2019 tarih 1003253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 310814.33 TL (Alacaklı : 0 )		Kağıthane TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 23123 Tarih: 21/11/2019	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 8. İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/34763 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45557.50 TL bedel ile Alacaklı : Erol Mavuş lehine haciz işlenmiştir.		Kağıthane TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 23803 Tarih: 29/11/2019	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
497287992	(SN:179601340) HAVA BORAN : SALİM Kızı	Paylı Mülkiyet /	172 / 13359	Kağıthane TM Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) Yev: 16135 Tarih: 04/09/2019	

9 / 9

## SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 27/09/2016 Yev No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	<b>SURET</b> ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ	
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	(Yirmiyedi Eylül (kibinonaltı) Salı günü 27/09/2016 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NO. 11912 Şaban ERTÜRK Yerine İmzaya Yetkili Başkatiip Soner AYÇİÇEK Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde 9980756308 vergi numaralı Büyükdere Cad. No:205 Levent Şişli / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, L11 seri ve 278539 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Sakarya ili, Hendek ilçesi, Karadere mahallesi/köyü, 42 cilt, 51 aile sıra, 27 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Fatma Yücel , doğum tarihi 15/6/1962 , doğum yeri İstanbul olan, 54703350108 T.C. kimlik numaralı, halen Tarabya Mah. Kasımpaşı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL , 4700032861 vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Avcılar Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 25/12/2012 tarih, 23710 kayıt, G13 seri ve 247915 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hırka-i Şerif mahallesi/köyü, 54 cilt, 3448 aile sıra, 25 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Fail , ana adı Leman , doğum tarihi 7/7/1969 , doğum yeri İzmit olan, 52258144876 T.C. kimlik numaralı, halen Yeşilkent Mah. Ardıçlı Leylek Sk. No: 13 / 1 Avcılar / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili UĞURCAN GİRAY , 4700032861 vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Büyükçekmece Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 06/04/2007 tarih, 17771 kayıt, D11 seri ve 638500 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Elazığ ili, Elazığ Merkez ilçesi, Beydoğmuş mahallesi/köyü, 47 cilt, 12 aile sıra, 36 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Yaşar , ana adı Sündüz , doğum tarihi 10/8/1974 , doğum yeri Elazığ olan, 23854725950 T.C. kimlik numaralı, halen Barış Mah. Adakent Cad. No: 1 / 43 Beylikdüzü / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili SELÇUK CANPOLAT , DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden KAMİL ENGİN YEŞİL , UĞURCAN GİRAY , SELÇUK CANPOLAT adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 22/01/2016 tarih ve 879 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 31/12/2015 tarihinden itibaren MÜNFERİT 3 YIL süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 18/04/2016 tarih ve 4454 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 07/04/2016 tarihinden itibaren MÜŞTEREK 3 YIL süre ile temsile UĞURCAN GİRAY, SELÇUK CANPOLAT isimli	
LALELİ GENÇTÜRK CD YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel : +902125282295 Fah : +902125115429	  	
	  	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Diğer Kanuni bedelli maktuiz harçlar dâhil edilmiştir.  
OT34 A / B Yazı - 5 / 6 Kağıt  
NBS NO : 201603070340005 - 9729271063

3-211-6

# Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 27/09/2016  
Yev.No: (A)

T.C.  
İSTANBUL 10.  
NOTERLÜJİ

İSTANBUL 10. NOTERİ  
SABAN ERGÜRK

LALELİ GENÇTÜRK  
C.D. YILDIZ HAN NO:27  
K:3 EMINÖNÜ 34470  
PAZAR / İSTANBUL  
Tf: +902125462295  
Faks: +902125115429

kişilerin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; **KAMİL ENGİN YEŞİL**, **UĞURCAN GİRAY**, **SELÇUK CANPOLAT** şu suretle söze başladılar.

11912

## MADDE 1- TARAFLAR:

İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır) şirket merkezi Esentepe Mh. Büyükdere Cd. No:205 Levent/Şişli/İstanbul Türkiye'de bulunan Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (bundan sonra "SATICI" olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:18 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra "ALICI" olarak anılacaktır) arasında aşağıda belirtilen şartlarla 27/09/2016 tarihinde akdedilmiştir.

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

## MADDE 2- GAYRİMENKUL:

SATICI, İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, 6087 Ada, 13 Parselde yapımına başladığı "ELEXIA" adıyla maruf Proje'de (PROJE), ekli listede(Ek-1) detay bilgileri bulunan 53 adet bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam 27.933.600 -TL (Yirmiyedimilyondokuzyüzotuzüçbinaltıyüz Türk Lirası) bedel mukabilinde ve işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde (SÖZLEŞME) yazılı koşullarla ALICI'ya satmayı; ALICI da almayı kabul ve taahhüt etmiştir.

## MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ VE ÖDEME KOŞULLARI:

İşbu SÖZLEŞME'nin bedeli KDV hariç 27.933.600-TL (Yirmiyedimilyondokuzyüzotuzüçbinaltıyüz Türk Lirası) (SÖZLEŞME BEDELİ) dir.

SÖZLEŞME BEDELİ, ALICI tarafından Ekim 2016 tarihinden itibaren 15 eşit taksitle SATICI'nın banka hesabına ödenecektir.

## MADDE 4- TESLİM VE TAPU DEVRİ:

SATICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM'ün yapımını, yasal ve zorunlu mücbir nedenler dışında SÖZLEŞME'nin imza tarihinden itibaren 24 ay içerisinde (TESLİM TARİHİ) tamamlayacak ve "Anahtar Teslimi" olarak ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişiye fiilen teslim edecektir.

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

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

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Diğer Kanuni bedelli maktu harçları mahall edilmştir.  
0154 4 75 Yac. 5/9 Mad. 4/7/31  
NBS NO: 201009270340010 - 9729271063

8/172-4



T.C.  
İSTANBUL 10  
NOTERLÜĞÜİSTANBUL 10. NOTERİ  
ŞABAN ERTÜRKLALELİ GENCİTÜRK  
CO YILDIZ HAN NO:27  
K.3 EMİNOĞLU 34470  
FATİH / İSTANBUL  
Tel: +902125082295  
Fak: +902125116429

SATICI, SÖZLEŞME konusu bağımsız bölümleri belirtilen süre içerisinde ALICI'ya "Anahtar Teslimi" olarak teslim etmemesi veya edememesi halinde, ALICI'nın 3. Kişiler/müşterileri ve/veya Bankalar nedeniyle maruz kalacağı her türlü talep, masraf, ödeme, faiz, komisyon, gecikme cezası, gecikme kirası gibi ve bunlarla sınırlı olmaksızın ALICI'nın katlanacağı her türlü yük ve fer'leri ALICI'nın talebi ile SATICI 3 gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

Satıcı, tapu devri yapıncaya kadar gayrimenkul üzerine ALICI'nın onayı olmadan herhangi bir kısıtlama, takyidat, ipotek konulmayacağını kabul ve taahhüt etmekte; aksi durumda ALICI'nın her tür zararını tazmin etme yükümlülüğünde olduğunu beyan etmektedir.

**MADDE 5- MASRAF**

İşbu Sözleşme ve eklerinden ve bunların uygulanmasından doğan tüm işlem harçları devir vergileri, tescil harçları ve diğer harç ve fonlar, taraflarca eşit olarak karşılanacaktır.

**MADDE 6- UYUŞMAZLIKLAR:**

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

**MADDE 7- TEBLİGAT ADRESLERİ:**

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

**MADDE 8- SÖZLEŞMENİN DİLİ, YETKİLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HUKUK:**

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

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

**MADDE 9- ÖZEL HÜKÜM**

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmında, ilgili yasa ve düzenlemelerin emredici kurallarına aykırılık bulunması halinde, aykırılık sadece ilgili kısmı etkileyecek olup; sözleşmenin bütününe geçersizliğine sebep olmayacaktır.

**MADDE 10- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ**

T.C.  
İSTANBUL 10  
NOTERLÜĞÜ

İSTANBUL 10 NOTERİ  
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK  
CD. YILDIZ HAN NO:27  
K:3 EMINONÜ 34475  
FATİH / İSTANBUL  
Tel: +902125387295  
Fak: +902125115429

On maddeden ibaret işbu Sözleşme taraflarca dikkatlice okunmuş, müzakere edilmiş ve içeriği hiçbir şüpheye mahal vermeyecek şekilde tüm sonuçlarıyla anlaşılabilir ve anlaşılabilir bulunmaktadır. İstanbul'da tanzim edilen işbu Sözleşme 27/09/2016 tarihinde taraflarca imzalanmış ve imza anında yürürlüğe girmiştir. İmza anında işbu sözleşmenin ıslak imzalı birer nüshaları taraflara teslim edilmiş bulunmaktadır. diye sözlerini bitirdiler.

Yazılan bu tutanak, okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığı okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Yirmiyedi Eylül ikibinonaltı) Salı günü 27/09/2016

ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME  
ANONİM ŞİRKETİ 9980756308  
Büyükdere Cad. No:205 Levent Şişli /  
İSTANBUL

YETKİLİSİ: KAMIL ENGIN YEŞİL  
İMZA

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
4700032861

Cevizliabağ Yılanlı Ayazma Yolu No:15  
Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL  
YETKİLİSİ: UĞURCAN GİRAY  
İMZA

İMZA

İMZA

YETKİLİSİ: SELÇUK CANPOLAT  
İMZA

İMZA

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

İSTANBUL 10. NOTERİ  
Şaban ERTÜRK

Yerine  
İmzaya Yetkili Başkatip  
Soner AYÇİÇEK



İSTANBUL 10. NOTERİ  
Şaban ERTÜRK

Yerine  
İmzaya Yetkili Başkatip  
Soner AYÇİÇEK  
( RESMİ MÜHÜR İMZA )

119 12

27 Eylül 2016

EK-3: SÖZLEŞME KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GAYRİMENKUL SINIFI	DAİRE TİPİ	NET ALAN (Duvarlar)	DAİRE İÇ BRÜY	KAT BRÜYÜ	SATIŞ BRÜYÜ	SÖZLEŞME BEDELİ (TL)
3	1	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
7	1	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
8	1	Ticari	Ticari	183,40	247,90	311,90	404,70	2.429.200,00
12	2	Konut	1+1D	33,80	38,60	48,20	62,80	379.800,00
13	2	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
14	2	Konut	2+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
15	2	Ticari	Ticari	89,80	96,25	120,50	156,70	946.200,00
16	2	Ticari	Ticari	90,40	96,40	120,70	156,90	943.400,00
17	3	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
22	3	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
23	3 (Dükkan Üzeri)	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
25	3 (Dükkan Üzeri)	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
27	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
31	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
32	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
33	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
35	4	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
36	5	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
43	5	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
46	6	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
53	6	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
59	7	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
75	8	Konut	1+1B	34,80	38,55	48,40	62,90	377.400,00
78	8	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
81	9	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
82	9	Konut	2+1C	47,20	53,30	66,90	87,00	522.000,00
92	10	Konut	2+1B	49,40	55,50	69,60	90,50	543.000,00
97	10	Konut	2+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
108	11	Konut	2+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
112	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
113	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
116	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
117	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
118	12	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
122	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
124	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
127	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
128	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
129	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
130	13	Konut	1+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
131	13	Konut	1+1C	35,60	39,40	49,40	64,20	385.200,00
132	13	Konut	1+1B	34,60	38,55	48,40	62,90	377.400,00
133	13	Konut	1+1A	34,80	39,35	49,40	64,20	385.200,00
134	14	Konut	Dupleks 2+1B	59,25	71,20	83,70	108,80	652.800,00
135	14	Konut	Dupleks 2+1D	53,25	75,20	87,80	114,30	684.600,00
136	14	Konut	Dupleks 2+1B	61,55	85,20	113,90	144,70	868.200,00
137	14	Konut	Dupleks 2+1C	72,20	82,34	96,10	124,90	749.400,00
138	14	Konut	Dupleks 2+1D	63,25	75,20	87,80	114,30	684.600,00
139	14	Konut	Dupleks 2+1D	63,25	75,20	87,80	114,30	684.600,00
140	14	Konut	Dupleks 2+1D	63,25	75,20	87,80	114,30	684.600,00
141	14	Konut	Dupleks 2+1A	83,20	90,50	105,40	137,00	832.000,00
142	14	Konut	Dupleks 2+1A	83,20	90,50	105,40	137,00	832.000,00
143	14	Konut	Dupleks 2+1D	63,25	75,20	87,80	114,30	684.600,00
TOPLAM 33 Adet BAĞIMSIZ BÖLÜM							4.655,60	27.933.600,00





## ELEXIA 6087 PROJESİ

### KONUTLARA AIT MAHAL LİSTESİ \*

DİŞ CEPHE	İŞİ DOLAYIMLI CEPHE
DOĞRUMALAR	FCV DOĞRAMA İNİCAM
İÇ KAPLAR	MONODOK LAKE VEYA AMERKAN PANEL KAP
DİŞ KAP	ANŞAP GİRDİMLİ ÇELİK KAP
BALKON VE TERAS ZEMİNLERİ	1. SİMF PORSELEN SERAMİK KAPLAMA
ORTAK MERDİVEN HOL ZEMİNLERİ	KAT HOLLERİ : SİMF GRANT SERAMİK KAPLAMA, ORTAK MERDİVEN BASAMAĞI VE SAHANLIK LARI TRAVERTİN VEYA MERMİR VEYA SİMF MERMİR
ISLAK ZEMİNLER	1. SİMF SERAMİK
SALON VE ODA ZEMİNLERİ	1. SİMF LAMİNANT PARKE
ANTRİ, KORİDOR VE HOL ZEMİNLERİ	1. SİMF SERAMİK VEYA 1. SİMF LAMİNANT PARKE
MUTFAK ARMATÜRLERİ	1. SİMF YERLİ VİTREYİT
MUTFAK DOLAPLARI VE TEZGAH	SUNTALAM GÖVDE LAMİNANT VEYA PVC KAPAK, DOLAP, LAMİNANT TEZGAH
ANKASTRE ÜÇÜN	SET ÜSTÜ UÇAK VE DAVLUMBAZ
BANYO VİTREYİT VE ARMATÜRLERİ	1. SİMF YERLİ VİTREYİT
DUŞ	BANYOLARDA AYRILIK DUŞ TEKNESİ İLE DÜŞAKAŞIN YAPILACAKTIR
BANYO DOLAPLARI VE TEZGAH	SUNTALAM VEYA MİSLAM GÖVDE, LAMİNANT VEYA PVC KAPLAMA KAPAK, ANKASTRE LAVABO VE AYNA LAMİNANT TEZGAH

11912

27 Eylül 2016

### KONUTLARDA UYGULANACAK SİSTEMLER \*

ISITMA	MERKEZİ ISITMA SİSTEMİ, RADYATÖR VEYA YERDEN ISITMA
SOĞUTMA	SPLIT KLİMANIN DİŞ ÜNİTESİ İÇİN DRENAJ GİDER YERİ BRAKILACAKTIR
SU DEPOSU	MERKEZİ SU DEPOSU
ELEKTRİK	1. SİMF ANKASTRE VE İZLEMLER
GÜVENLİK	2. SART KAPALI DEVRE KAMERA İZLEME SİSTEMİ

### KONUTLARA AIT SOSYAL VE ORTAK ALANLAR İLE DİĞER ÖLÇÜLER \*\*

SPOR SALONU	ÇOK AMAÇLI SPOR SALONU YAPILACAKTIR
KAPIDİ DARESİ	1 ADET KAPIDİ DARESİ YAPILACAKTIR
OTOPARK	YÖNETİMLİKLERE UYULU SAYIDA OTOPARK YAPILACAKTIR

### TİCARİ ALANLAR VE OFİSLERE AIT MAHAL LİSTESİ

ELEXIA 6087 PROJESİNDEKİ TİCARİ ALANLARDA, DİŞ CEPHELERDE DOĞRAMA CEPHE VE İÇ MİRAN ZEMİNLERDE ŞAP UYGULAMADI HARİONDE İNCE İŞLER VE/VEYA KAPLAMA UYGULAMALARI YAPILMAYACAK OLUP, ELEKTRİK VE MEKANİK SİSTEMLERE AIT TESİSATLAR İSE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖRNEKLERİNE KAZAR ÇEKİLECEKTİR.

\* Bu mahal listesi, sistemler, sosyal ve ortak alanlar ile bahsedilen malzemeler bu projede kullanılması planlanan kalite standartlarını tespit etmek üzere, ALIÇI Proje geliştirme aşamasında, SATIÇI'nın, tasarımcıların veya müteahhiflerin bu kalite standartlarını doğrudan olarak kayıtlı, mahal listesi, sistemler ve malzemelerde değişiklik yapabileceğini kabul ve beyan eder.

ALIÇI bu mahal listesi ve sistemlerde anlatılan bilgiler haricindeki, maket, broşür, şif, katalog ve benzeri görseller, tüm reklam ve pazarlama amaçlarında ve diğer dâireler ve satış ofislerinde var olan imalat ve akademieller ile satış ile ilgili her türlü evrak, belge, görünü, sunum ve benzeri materyaller ve benzerlerinin temin ve bilgi materyallerinde olup teahhüt niteliğinde olmadığını ve SATIÇI'nın tüm yükümlülüklerini sadece ilgili Mahal Listesi ile Mahal Listesi'nin ayrılmaz bir parçası olan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinde tanımlanmış şartları kabul ve beyan etmiştir. Sözleşme ve Mahal Listesi dışındaki satış ile ilgili diğer evrak, broşür, katalog, şif, görsel ve diğer tüm teknik materyalleri ile internet siteleri, ilanlar ve reklamlarla belirtilen hususlar ayrıca herhangi bir diğer hakkı içermez.

\*\* Sosyal ve ortak alanlar ücret ve/veya diğer maliyetlerinde kullanıma tabidir, SATIÇI'nın teahhüdü belirtilen sosyal ve ortak alanların yapımı ile ilgili olup işletme teahhüdü bulunmamaktadır.

İŞBU MAHAL LİSTESİ ALIÇI'YA AIT "DÜZENLENME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" NİN AYRILMAZ BİR PARÇASI OLUP BİRLİKTE HÜKÜM İFADE EDER.

ALIÇI

SATIÇI ADINA VEKALETEN











Adı	İlişe Pay/Payda
HATİCE DİLLİ / ABDULLAH Kızı	93045/318726
ARMEZ YERÜT / HİLMİ Oğlu	93045/318726
NAZIMARAT / MUSTAFA Oğlu	93045/2074204
MURAT YURTSEVEN / ÖMER Oğlu	93045/2074204
MURAT NÜRTEZAOĞLU / NECİETTİN Oğlu	93045/4148908
EMRE GÜÇÜN / BAKİ Oğlu	93045/4148908
LÜTFİ ORHAN / NECİT Oğlu	93045/318726
NURETTİN ÖNER / ŞEYHİNUS Oğlu	279135/2074204
HİSAN GÖKTÜRK / NERİFET Oğlu	93045/10371452
MUHİBİ EBRU ŞAHİN / ERDOĞAN Kızı	167481/10371452
ARMEZ ERGÜNMENT FAKAZ / ERDOĞAN Oğlu	167481/10371452
CHAD CANKIZ / CENGİZ Oğlu	167481/318726
TULAY ÖZÇELİK / CAFER Kızı	93045/10371452
KAZIM ÖGÜT / EKREM Oğlu	279/28493
BİRCÖL KAYIKÇI / SADI Kızı	675/227944
KERİM KAYIKÇI / ALİOSMAN Oğlu	675/227944
SERKAN KAYIKÇI / ALİOSMAN Oğlu	675/227944
MELİK KAYIKÇI / ALİOSMAN Kızı	675/227944
HATİCE SİNİKKAYA / MUSTAFA Kızı	135/28493
ŞERİF DEMİR / KIBAK Oğlu	279/28493
HATİCE ÇAKMAK / YUSUF Kızı	279/28493
ÜNAL GÜLBOY / MİHMET Oğlu	1213/56986
YUSUF SİNİKKAYA / HASAN Oğlu	135/28493
SABRİYE MAKTAV / HASAN Kızı	21571/1823552
VEERAN AKKAN / HÜSEYİN Oğlu	279/1823552
HAYAN KÜYÜN / HALİM Kızı	675/16884
ERKAN AÇSABA / MAHMET Oğlu	2075/28493
SAFİYE DEMİRTAŞ / CEMAL Kızı	3315/56986
NEZİR ÖZDEMİR / HÜSEYİN Kızı	1900/14240
HÜSEYİN YILDIRIM DİEK / HAYKİ Oğlu	1900/56986
ALİ ÖRGEN / HÜSEYİN Oğlu	1775/28493
SALHAATTİN ÇAKABEY / MEHMET KEMAL Oğlu	4261/455888
NECLA KİYYİSKAN / MEHMET KEMAL Kızı	4261/455888
İBRAHİM HALİL ÇAKABEY / MEHMET KEMAL Oğlu	4261/455888
SABAHETTİN ÇAKABEY / MEHMET KEMAL Oğlu	4261/455888
SERİF GÜL / İLYAS Oğlu	2279/28493
DURSUN GÜKLEVEN / HAMDİ Oğlu	12101/170954
CAFER GÖRLEYEN / HAMDİ Oğlu	12101/170954
İŞREF KARAHAN / ARBİ Oğlu	12845/482412
ŞAZİMET AKIN / ŞEYKİ Kızı	12845/1367664
EROL MAYIŞ / MEHMET NURİ Oğlu	12845/141816
İSMAIL ŞAHİN / HALİL İBRAHİM Oğlu	12845/1367664
SATILMAŞ KIRILIKAL / İSMAIL Oğlu	12845/141816
GÖZDE OKUR / HALİM Kızı	12845/1367664
OSMAN ARSLAN / SULTAN Oğlu	12845/1367664
SEN ÖRE MURAT / HAKKİ Kızı	356189/42342684
FAHRETTİN MURAT / ALİ RIZA Oğlu	356189/42342684
ALİETTİN MURAT / ALİ RIZA Oğlu	356189/42342684
SENAY MURAT / ALİ RIZA Kızı	356189/42342684
MÜZEVYEN ZENGİN ELMAŞ / İSMET Kızı	484740/124685368
NAİME ZENGİN / İSMET Kızı	2634701/124685368
ADEN YILMAZ / SADIK Oğlu	2718/113572
ASİM YILMAZ / SADIK Oğlu	2718/113572
KAGITCIANE BRŞLİYENİ	2718/113572

№ 119 12

27 Eylül 2016

№ 24145

MÜSTENİDATTIR  
Taz. Gözetim Kurumlarında

Besiktas 6. Noterliği  
İmza Kurumu  
MÜHÜR









27 Eylül 2016

119 12

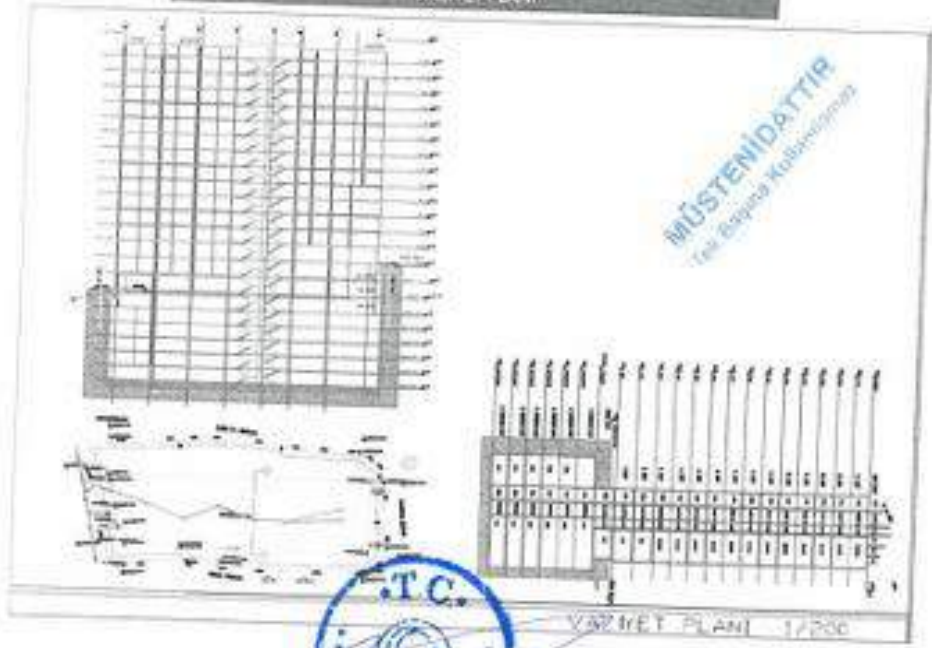
YATIRIMCI	24100 / 7100000	Tarih: 5.8.2016 - 1820
YATIRIMCI (KURUM)	1101000 / 21010000	Sayı: 9.8.2016 - 1820
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM)	20000 / 2001000	Tarih: 5.8.2016 - 1820
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM)	1101000 / 2001000	Sayı: 9.8.2016 - 1820
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM)	40000 / 7100000	Tarih: 5.8.2016 - 1820
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM) (KURUM)	2411000 / 21010000	Sayı: 9.8.2016 - 1820
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM)	2000 / 140000	Tarih: 9.8.2016 - 1820

**İşletme**

Adres	Boy	Geni	Tesis Tarih - Yürürlük
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM) (KURUM) (KURUM)	40000.00	1.0	24.1.2016 - 1820
<b>İşletme Komiteleri İşletme Şirketi</b>			
<b>Yatırımcı</b>	<b>İşletme Pay/Genel Kurul</b>	<b>Genel Kurul</b>	<b>Tesis Tarih - Yürürlük</b>
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM) (KURUM) (KURUM)	200000 / 2001000	1.0	24.1.2016 - 1820
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM) (KURUM) (KURUM)	40000.00	1.0	24.1.2016 - 1820
<b>İşletme Komiteleri İşletme Şirketi</b>			
<b>Yatırımcı</b>	<b>İşletme Pay/Genel Kurul</b>	<b>Genel Kurul</b>	<b>Tesis Tarih - Yürürlük</b>
YATIRIMCI (KURUM) (KURUM) (KURUM) (KURUM)	200000 / 2001000	1.0	24.1.2016 - 1820

Tarih: 27.09.2016 - 1743

**VAZİYET PLANI**



88-88  
MÜHÜR  
MÜSTENİDATTIR  
Tarih: 27.09.2016



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.08.2016 17:42:21	2016-03854	20160808-820-F00740	17.50 TL

**TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	
Zemin No	90438289	Cilt / Sayfa No	ORTABAYIR
İli / İlçe	İSTANBUL / KAGITHANE	Ada / Parsel	453 / 44598
Kurum Adı	Kağıthane	Yüzölçüm	6087 / 13
Mahalle / Köy Adı	MERKEZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	1068.72000
Ş/BA / Açıklama			ARSA

Şerh	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh İLK 28 MADDE ŞERHİ YEV 5895		15.07.1971 - 5895
Şerh İLK 28 MADDE ŞERHİ YEV 2793		11.03.1978 - 2793
Beyan Otopark bedeline ilişkin tasahhütnama bulunmaktadır.		25.02.2013 - 3494
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11671
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11668
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11667
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11670
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11675
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11669
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		11.06.2014 - 11675
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12.06.2014 - 11697
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		13.06.2014 - 11764
Şerh Tanımlarda .....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.	ZINCIR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	13.06.2014 - 11767
		12.11.2014 - 21174

27 Eylül 2016

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
ŞEREF GÜL	8953000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	11912
HATİCE DILLİ	2028000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
AHMET YETÜT	2028000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	

Rapor Tarihi / Saati : 08.08.2016 / 17:43



		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
MURAT YURTSEVEN	589000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
MURAT MURTEZAĞLU	350000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
EMRE GUCIN	350000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
LUTFI ORHAN	2038000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
NEJDET ÖNER	1548000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
İHSAN GÖKTÜRK	1099000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
NAHİDE EBRU ŞAHİN	1836000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
AHMET ERCÜMENT FARAZ	1816000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
TULAY ÖZÇELİK	1069000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
<b>ŞİBİ Açıklama</b>			
Şerh	İstisnai Hacz : İSTANBUL 22.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bİla tarihİ 2012:21427 E. sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 1580 68 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine hacz işlemiştir.		03.07.2013 - 12556
SAFİYE DEMİR TAŞ	6327000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
NESRİN ÖZDEMİR	1538000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
MÜSEYİN YILDIRIM İPEK	467000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
SALAHATTİN ÇAKABEY	1109000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
NECLA KIYIŞKAN	1109000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
İBRAHİM HALİL ÇAKABEY	1109000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
SABAHETTİN ÇAKABEY	1109000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
BİRGÜL KAYIKÇI	426000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
KERİM KAYIKÇI	426000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
SERKAN KAYIKÇI	426000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
MELEK KAYIKÇI	426000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
HATİCE SİNİK KAYA	616000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	
ŞEREF DEMİR	1123000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900	

27 Eylül 2016

11912

MÜSTENİZAT FIR  
Tali İşlem ve Hacz Büro



Rapor Tarihi / Sayı : 05.08.2015 / 1743

İMAL GULBOY	2389000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
YUSUF SENIKKAYA	616000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
VOLKAN AKKAN	112000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
<b>S/BM Açıklama</b>	<b>Malik / Lehdar</b>	<b>Tarih - Yevmiye</b>
Şeh: İsmail Hacı - BAKIRKÖY 6 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nün 06/05/2015 tarih 2010/20603 Sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 2058.55 TL bedel ile Alacaklı - emet a.Ş. lehine hacz işlemiştir.		09.07.2015 - 13750
HAVA KOYUN	1375000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞEKURE MURAT	721000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
FAHRETTİN MURAT	721000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ALAEETTİN MURAT	721000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞENAY MURAT	721000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
MUZEMMEN ZENGİN ELMAS	509000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAİME ZENGİN	2368000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ADEM YILMAZ	2800000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
AŞİM YILMAZ	2660000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
CAFER GÜRLEYEN	7079000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
EŞREF KARAHAN	2117000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
ŞAZİMET AKIN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
EROL MAVUŞ	4125000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
İSMAIL ŞAHİN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
GOZDE OKUR	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
OSMAN ARSLAN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
YUSUF BELGİN	1114000 / 106872000	Tevhit İşlemi (TSM) - 7.10.2015 - 18900
NAZİM ARAT	649000 / 71248000	Satış - 31.3.2016 - 6876
ERSAN AĞBABA	589000 / 213744000	Satış - 5.8.2016 - 15253
	30421000 / 445300000	Satış - 5.8.2016 - 15253

27 Eylül 2016

11912

MÜSTENBİT YER  
Tek Başına Kullanılabilir



KAZIM UGUT	341000 / 71248000	Satış - 5.8.2016 - 15253
HATICE ÇAKMAK	1129000 / 213744000	Satış - 5.8.2016 - 15253
SABRIYE MAKTAV	229000 / 35624000	Satış - 5.8.2016 - 15253
CIHAD ÇANISIZ	1781000 / 109872000	Satış - 5.8.2016 - 15253
DURSUN GURLEYEN	849000 / 71248000	Satış - 5.8.2016 - 15253
ZINCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	800773000 / 534360000	Satış - 5.8.2016 - 15253
HASAN KIRLIBAL	29000 / 1464000	Satış - 8.8.2016 - 15349

#### İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ZINCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	400000.00	1.0	24.1.2014 - 1652

#### İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tagınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Kağıthane TM MERKEZ Mahallesi 6087 Ada 13 Parsel ZINCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	2680000/106872000	ADEM YILMAZ	24.1.2014 - 1652
	400000.00	1.0	24.1.2014 - 1652

#### İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tagınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Kağıthane TM MERKEZ Mahallesi 6087 Ada 13 Parsel	2680000/106872000	AŞİM YILMAZ	24.1.2014 - 1652

MÜSTENZİDATTIR  
Tek Sayfa Kullanımı İçin



11912

27 Eylül 2016



İSMA SİNCİRLERİ 000879

Adı Soyadı : İSMA SİNCİRLERİ  
 Doğum Tarihi : 01.01.1985  
 Kimlik No : 345454545454545454  
 T.C. Kimlik No : 345454545454545454  
 Adres : ...

...  
 ...  
 ...

...  
 ...  
 ...

...  
 ...  
 ...

...  
 ...  
 ...

...  
 ...  
 ...



27 Eylül 2016

11912







**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.11.2008

No : 400890

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Erdem YILMAZ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401869

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Ahmet Ulaş DEMİRAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Attila Köksal*

K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.12.2019

Belge No: 2019-01.2704

### Sayın Erdem YILMAZ

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2586

### Sayın Ahmet Ulaş DEMİRAL

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan





T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.15.399 - 657

8./07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

**KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks Residence E-1 Blok Kat:3/23  
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi: 04.05.2011 tarih ve 10619 sayılı Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 30.06.2011 tarih ve 20 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda ÖZDEMİR  
Daire Başkanı



**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

20 Kasım 2012

**KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

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