

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE YER ALAN
HORIZON PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	KRF-1410001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN HORIZON PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - İNA tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - İmar durum belgesi (kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Gayrimenkulle İlgili Sözleşmeler
- Ek 6 - Gayrimenkulle İlgili Ek Protokol 1
- Ek 7 - Gayrimenkulle İlgili Ek Protokol 2
- Ek 8 - Tapu Kayıtları (Kopya)
- Ek 9 - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 10 - Yapı Ruhsatları (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; 1866 ada 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan projenin 178 adet bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının 19.03.2012 tarihli Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin 12.12.2014 tarihli Ek Protokolüne istinaden tespit edilmesidir.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun 1866 ada 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan projenin 178 adet bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının 19.03.2012 tarihli Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin 12.12.2014 tarihli Ek Protokolüne istinaden değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut ve tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 29.12.2014 tarih ve KRF-1410001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu proje için daha önce 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1402001		
Rapor Tarihi	28.02.2014		
Rapor Konusu	HORİZON PROJESİ		
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	62.820.555		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN HORIZON PROJESİ (178 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BAKINIZ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	MEVCUTTA PARSEL ÜZERİNDE İNŞAA HALİNDE TAŞINMAZ BULUNMAKTADIR.
İMAR DURUMU	BAKINIZ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	65.453.035 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50)	112.042.056 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : AŞAĞI MAHALLESİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 1866
Parsel No : 74
Alanı : 5.982,91
Vasfı : ARSA
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Aşağıdaki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi :

Ada No	Parsel No	Blok No	B.BI No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye
1866	74	ABlok	1	2. Bodrum	360 / 197173	İşyeri	58	5692	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	2	2. Bodrum	553 / 197173	İşyeri	58	5693	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	3	2. Bodrum	581 / 197173	İşyeri	58	5694	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	4	2. Bodrum	332 / 197173	İşyeri	58	5695	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	5	2. Bodrum	295 / 197173	İşyeri	58	5696	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	6	2. Bodrum	398 / 197173	İşyeri	58	5697	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	7	2. Bodrum	303 / 197173	İşyeri	58	5698	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	8	2. Bodrum	340 / 197173	İşyeri	58	5699	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	9	2. Bodrum	475 / 197173	İşyeri	58	5700	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	10	2. Bodrum	511 / 197173	İşyeri	58	5701	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	11	2. Bodrum	660 / 197173	İşyeri	58	5702	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	12	2. Bodrum	1444 / 197173	İşyeri	58	5703	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	13	2. Bodrum	2280 / 197173	İşyeri	58	5704	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	14	1. Bodrum	531 / 197173	Konut	58	5705	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	15	1. Bodrum	1636 / 197173	Konut	58	5706	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	16	1. Bodrum	1198 / 197173	Konut	58	5707	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	17	1. Bodrum	699 / 197173	Konut	58	5708	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	18	1. Bodrum	740 / 197173	Konut	58	5709	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	19	1. Bodrum	1956 / 197173	Konut	58	5710	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	20	1. Bodrum	1206 / 197173	Konut	58	5711	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	21	1. Bodrum	474 / 197173	Konut	58	5712	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	22	Zemin	525 / 197173	Konut	58	5713	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	23	Zemin	531 / 197173	Konut	58	5714	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	24	Zemin	1636 / 197173	Konut	58	5715	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	25	Zemin	1198 / 197173	Konut	58	5716	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	26	Zemin	699 / 197173	Konut	58	5717	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	27	Zemin	1956 / 197173	Konut	58	5718	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	28	Zemin	1206 / 197173	Konut	58	5719	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	29	Zemin	474 / 197173	Konut	58	5720	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	30	Zemin	493 / 197173	Konut	58	5721	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	31	1. Kat	809 / 197173	Konut	58	5722	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	32	1. Kat	568 / 197173	Konut	58	5723	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	33	1. Kat	1669 / 197173	Konut	58	5724	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	34	1. Kat	1215 / 197173	Konut	58	5725	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	35	1. Kat	722 / 197173	Konut	58	5726	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	36	1. Kat	1192 / 197173	Dubleks Konut	58	5727	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	37	1. Kat	1364 / 197173	Dubleks Konut	58	5728	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	38	1. Kat	2015 / 197173	Konut	58	5729	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	39	1. Kat	1274 / 197173	Konut	58	5730	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	40	1. Kat	503 / 197173	Konut	58	5731	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	41	1. Kat	757 / 197173	Konut	58	5732	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	42	2. Kat	826 / 197173	Konut	58	5733	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	43	2. Kat	579 / 197173	Konut	58	5734	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	44	2. Kat	1702 / 197173	Konut	59	5735	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	45	2. Kat	1443 / 197173	Konut	59	5736	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	46	2. Kat	1534 / 197173	Konut	59	5737	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	47	2. Kat	2055 / 197173	Konut	59	5738	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	48	2. Kat	1299 / 197173	Konut	59	5739	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	49	2. Kat	513 / 197173	Konut	59	5740	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	50	2. Kat	772 / 197173	Konut	59	5741	04.09.2012	15810

1866	74	ABlok	51	3. Kat	818	/	197173	Konut	59	5742	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	52	3. Kat	564	/	197173	Konut	59	5743	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	53	3. Kat	1736	/	197173	Konut	59	5744	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	54	3. Kat	1486	/	197173	Konut	59	5745	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	55	3. Kat	1515	/	197173	Konut	59	5746	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	56	3. Kat	2075	/	197173	Konut	59	5747	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	57	3. Kat	1280	/	197173	Konut	59	5748	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	58	3. Kat	503	/	197173	Konut	59	5749	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	59	3. Kat	781	/	197173	Konut	59	5750	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	60	4. Kat	834	/	197173	Konut	59	5751	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	61	4. Kat	575	/	197173	Konut	59	5752	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	62	4. Kat	1771	/	197173	Konut	59	5753	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	63	4. Kat	1516	/	197173	Konut	59	5754	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	64	4. Kat	1545	/	197173	Konut	59	5755	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	65	4. Kat	2117	/	197173	Konut	59	5756	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	66	4. Kat	1305	/	197173	Konut	59	5757	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	67	4. Kat	513	/	197173	Konut	59	5758	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	68	4. Kat	797	/	197173	Konut	59	5759	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	69	5. Kat	876	/	197173	Konut	59	5760	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	70	5. Kat	615	/	197173	Konut	59	5761	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	71	5. Kat	1806	/	197173	Konut	59	5762	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	72	5. Kat	1532	/	197173	Konut	59	5763	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	73	5. Kat	1628	/	197173	Konut	59	5764	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	74	5. Kat	2181	/	197173	Konut	59	5765	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	75	5. Kat	1379	/	197173	Konut	59	5766	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	76	5. Kat	544	/	197173	Konut	59	5767	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	77	5. Kat	819	/	197173	Konut	59	5768	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	78	6. Kat	902	/	197173	Konut	59	5769	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	79	6. Kat	633	/	197173	Konut	59	5770	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	80	6. Kat	1860	/	197173	Konut	59	5771	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	81	6. Kat	1577	/	197173	Konut	59	5772	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	82	6. Kat	1677	/	197173	Konut	59	5773	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	83	6. Kat	2246	/	197173	Konut	59	5774	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	84	6. Kat	1420	/	197173	Konut	59	5775	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	85	6. Kat	560	/	197173	Konut	59	5776	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	86	6. Kat	844	/	197173	Konut	59	5777	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	87	7. Kat	903	/	197173	Konut	59	5778	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	88	7. Kat	622	/	197173	Konut	59	5779	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	89	7. Kat	1916	/	197173	Konut	59	5780	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	90	7. Kat	1641	/	197173	Konut	59	5781	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	91	7. Kat	1672	/	197173	Konut	59	5782	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	92	7. Kat	2291	/	197173	Konut	59	5783	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	93	7. Kat	1413	/	197173	Konut	59	5784	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	94	7. Kat	555	/	197173	Konut	59	5785	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	95	7. Kat	862	/	197173	Konut	59	5786	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	96	8. Kat	930	/	197173	Konut	59	5787	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	97	8. Kat	641	/	197173	Konut	59	5788	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	98	8. Kat	1974	/	197173	Konut	59	5789	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	99	8. Kat	1690	/	197173	Konut	59	5790	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	100	8. Kat	1722	/	197173	Konut	59	5791	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	101	8. Kat	2359	/	197173	Konut	59	5792	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	102	8. Kat	1455	/	197173	Konut	59	5793	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	103	8. Kat	571	/	197173	Konut	59	5794	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	104	8. Kat	888	/	197173	Konut	59	5795	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	105	9. Kat	986	/	197173	Konut	59	5796	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	106	9. Kat	692	/	197173	Konut	59	5797	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	107	9. Kat	2033	/	197173	Konut	59	5798	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	108	9. Kat	1724	/	197173	Konut	59	5799	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	109	9. Kat	1833	/	197173	Konut	59	5800	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	110	9. Kat	2455	/	197173	Konut	59	5801	04.09.2012	15810

1866	74	A Blok	110	9. Kat	2455	197173	Konut	59	5801	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	111	9. Kat	1552	197173	Konut	59	5802	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	112	9. Kat	612	197173	Konut	59	5803	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	113	9. Kat	922	197173	Konut	59	5804	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	114	10. Kat	1016	197173	Konut	59	5805	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	115	10. Kat	713	197173	Konut	59	5806	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	116	10. Kat	2094	197173	Konut	59	5807	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	117	10. Kat	1775	197173	Konut	59	5808	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	118	10. Kat	1887	197173	Konut	59	5809	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	119	10. Kat	2528	197173	Konut	59	5810	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	120	10. Kat	1598	197173	Konut	59	5811	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	121	10. Kat	631	197173	Konut	59	5812	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	122	10. Kat	949	197173	Konut	59	5813	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	1	2. Bodrum	2800	197173	İşyeri	59	5814	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	2	2. Bodrum	1919	197173	İşyeri	59	5815	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	3	2. Bodrum	2104	197173	İşyeri	59	5816	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	4	2. Bodrum	3954	197173	İşyeri	59	5817	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	5	2. Bodrum	3002	197173	İşyeri	59	5818	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	6	2. Bodrum	1021	197173	İşyeri	59	5819	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	7	2. Bodrum	740	197173	İşyeri	59	5820	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	8	2. Bodrum	643	197173	İşyeri	59	5821	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	9	2. Bodrum	546	197173	İşyeri	59	5822	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	10	2. Bodrum	616	197173	İşyeri	59	5823	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	11	1. Bodrum	1392	197173	İşyeri	59	5824	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	12	1. Bodrum	691	197173	İşyeri	59	5825	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	13	1. Bodrum	729	197173	İşyeri	59	5826	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	14	1. Bodrum	691	197173	İşyeri	59	5827	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	15	1. Bodrum	1065	197173	İşyeri	59	5828	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	16	1. Bodrum	2475	197173	İşyeri	59	5829	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	17	1. Bodrum	2335	197173	İşyeri	59	5830	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	18	1. Bodrum	644	197173	İşyeri	59	5831	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	19	1. Bodrum	635	197173	İşyeri	59	5832	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	20	1. Bodrum	653	197173	İşyeri	59	5833	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	21	1. Bodrum	689	197173	İşyeri	59	5834	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	22	1. Bodrum	653	197173	İşyeri	59	5835	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	23	Zemin	1120	197173	İşyeri	59	5836	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	24	Zemin	551	197173	İşyeri	59	5837	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	25	Zemin	608	197173	İşyeri	59	5838	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	26	Zemin	579	197173	İşyeri	59	5839	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	27	Zemin	950	197173	İşyeri	59	5840	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	28	Zemin	1301	197173	İşyeri	59	5841	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	29	Zemin	566	197173	İşyeri	59	5842	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	30	Zemin	550	197173	İşyeri	59	5843	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	31	Zemin	574	197173	İşyeri	59	5844	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	32	Zemin	590	197173	İşyeri	60	5845	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	33	Zemin	1238	197173	İşyeri	60	5846	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	34	Zemin	522	197173	İşyeri	60	5847	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	35	Zemin	536	197173	İşyeri	60	5848	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	36	Zemin	536	197173	İşyeri	60	5849	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	37	Zemin	558	197173	İşyeri	60	5850	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	38	Zemin	543	197173	İşyeri	60	5851	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	39	Zemin	601	197173	İşyeri	60	5852	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	40	1. Kat	1082	197173	İşyeri	60	5853	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	41	1. Kat	572	197173	İşyeri	60	5854	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	42	1. Kat	579	197173	İşyeri	60	5855	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	43	1. Kat	586	197173	İşyeri	60	5856	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	44	1. Kat	943	197173	İşyeri	60	5857	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	45	1. Kat	1287	197173	İşyeri	60	5858	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	46	1. Kat	590	197173	İşyeri	60	5859	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	47	1. Kat	527	197173	İşyeri	60	5860	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	48	1. Kat	543	197173	İşyeri	60	5861	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	49	1. Kat	574	197173	İşyeri	60	5862	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	50	1. Kat	1196	197173	İşyeri	60	5863	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	51	1. Kat	543	197173	İşyeri	60	5864	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	52	1. Kat	522	197173	İşyeri	60	5865	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	53	1. Kat	536	197173	İşyeri	60	5866	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	54	1. Kat	586	197173	İşyeri	60	5867	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	55	1. Kat	529	197173	İşyeri	60	5868	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	56	1. Kat	622	197173	İşyeri	60	5869	04.09.2012	15810

2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden 19.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

*Beyanlar Hanesinde:

*19.10.1993 tarihinde 5684 yevmiye no ile "beyannamede işaretli kamu kullanımına açık binalar mevcuttur." (Bu beyanın eski tarihli olduğu görülmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkul üzerinde yeni yapılara ilişkin inşaat çalışmaları yürütülmekte olup, üzerinde kamu kullanımına açık herhangi bir bina yer almamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

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

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

*Şerhler Hanesinde:

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

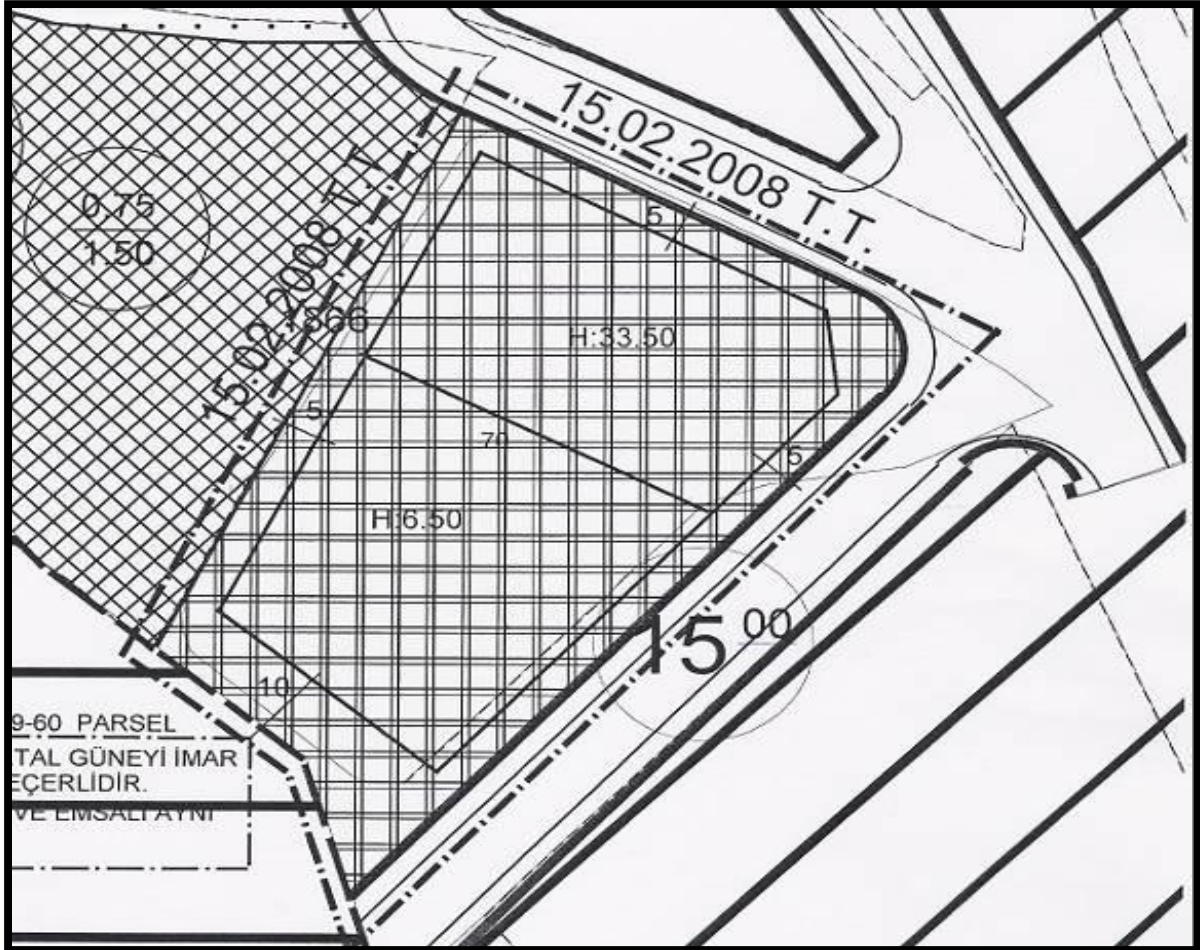
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

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



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 1866 ada 74 parsel için düzenlenmiş, 27.07.2009 tarih 3-03 ilk ruhsatı , yenileme amaçlı 18.07.2012 tarih 3-66 numaralı yapı ruhsatı ve 23.09.2014 tarih ve 7-12 numaralı şantiye şefi değişikliğinden dolayı verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsatta da ünite sayısı ve toplam inşaat alanı diğer ruhsatlarla aynıdır. Ruhsat bilgilerine ait detaylar aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

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

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

Ada	Parsel	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	B.Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
1866	74	A Blok	18.07.2012	3-66	122	5A	29.681,00
1866	74	B Blok	18.07.2012	3-66	56	5A	14.009,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI							43.690,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

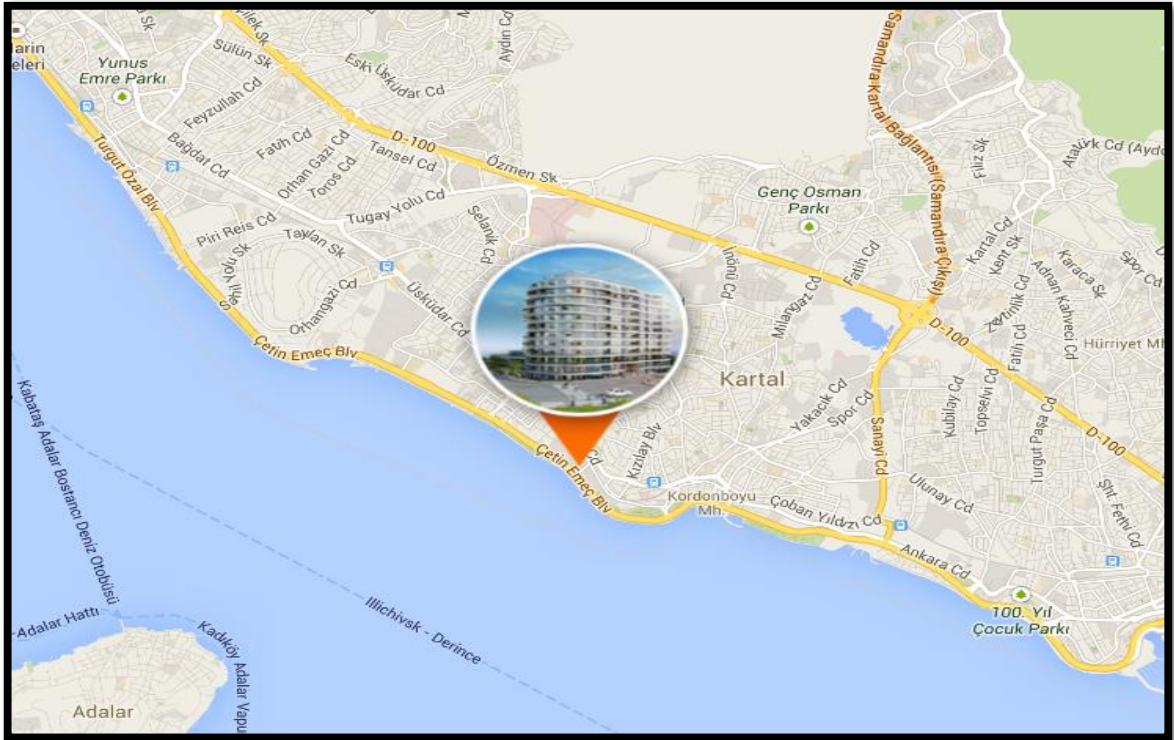
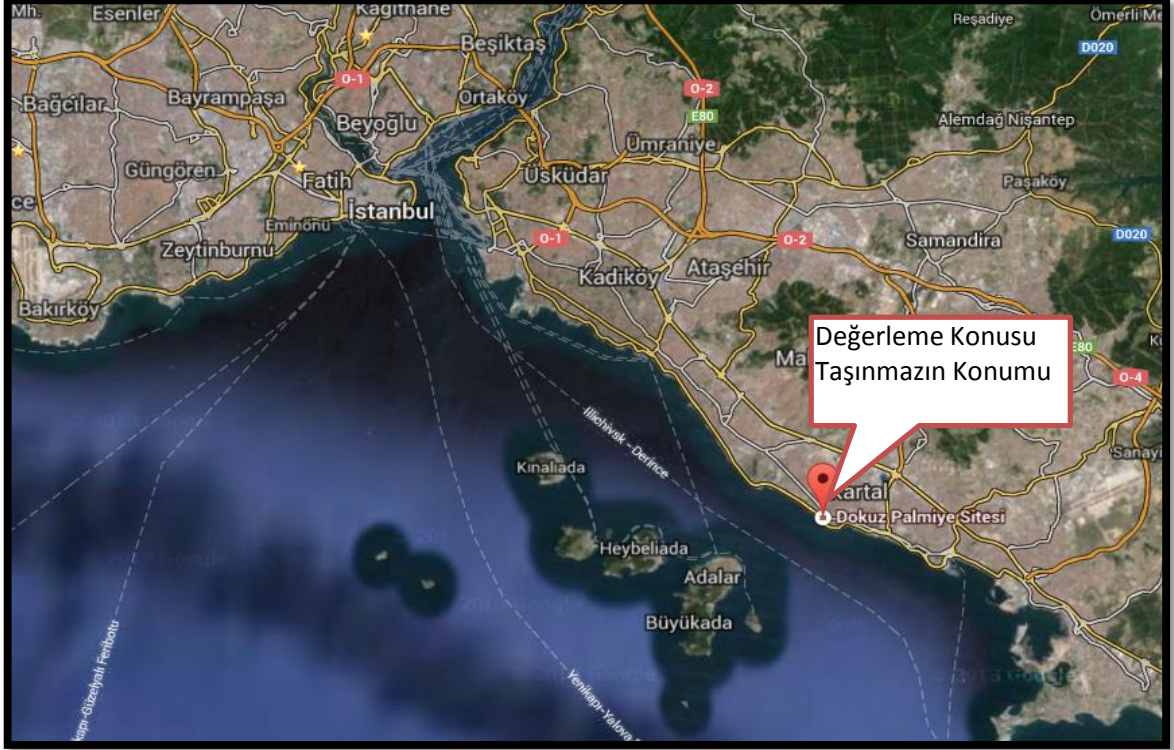
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m² dir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

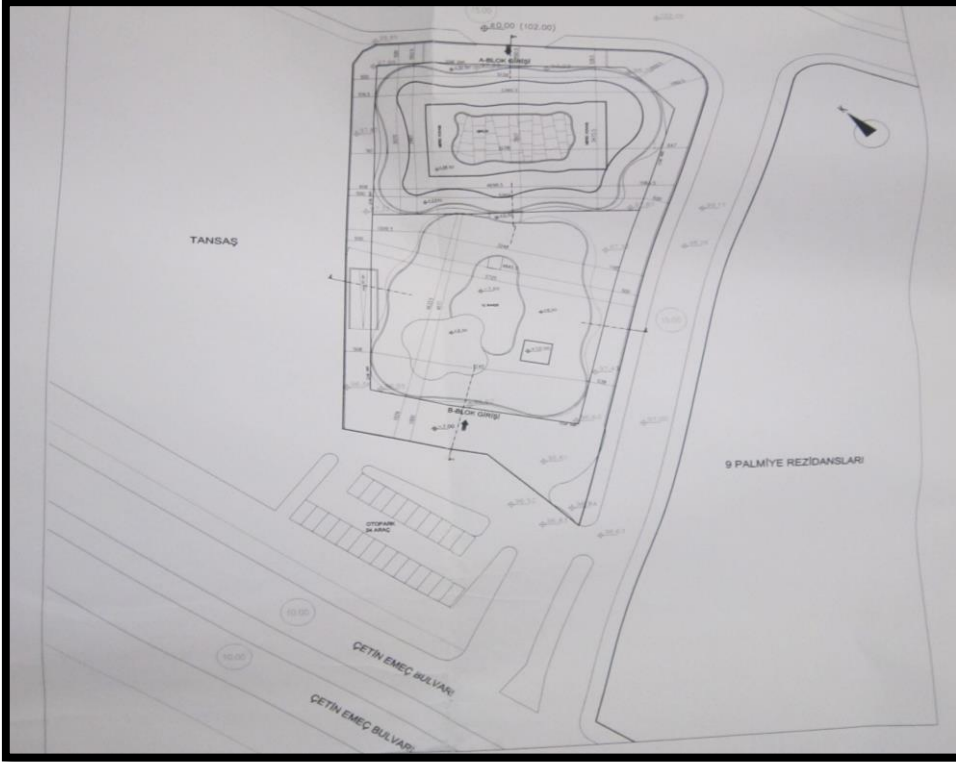
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İstanbul Kartal İlçesi Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi sözleşmeli olan Dumankaya Horizon projesidir. Konu parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje, A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690 m²'dir.

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

Projede inşaat faaliyeti devam etmektedir. A Blokta kaba inşaat 7.normal kat seviyesinde olup inşaat seviyesiyaklaşık % 22 düzeyindedir. B Blok'un inşaat tamamlanma oranı yaklaşık % 80 olup; kaba inşaat ve tesisat montajı tamamlanmış olup ince imalatlar devam etmektedir.



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

BLOK NO	A BLOK	B BLOK	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
A ve B BLOK	6. BODRUM	5. BODRUM	4.499,00 m ²
	5. BODRUM	4. BODRUM	4.499,00 m ²
	4. BODRUM	3. BODRUM	4.269,00 m ²
	3. BODRUM	2. BODRUM	4.466,00 m ²
	2. BODRUM	1. BODRUM	3.110,00 m ²
	1. BODRUM	ZEMİN	3.162,00 m ²
	ZEMİN	1. NORMAL KAT	3.071,00 m ²
	1. NORMAL	TESİSAT KATI	1.701,00 m ²
	2. NORMAL		1.564,00 m ²
	3. NORMAL		1.552,00 m ²
	4. NORMAL		1.552,00 m ²
	5. NORMAL		1.564,00 m ²
	6. NORMAL		1.564,00 m ²
	7. NORMAL		1.552,00 m ²
	8. NORMAL		1.552,00 m ²
	9. NORMAL		1.564,00 m ²
	10. NORMAL		1.564,00 m ²
	TESİSAT KATI		822,00 m ²
	ÇATI KATI		63,00 m ²
	TOPLAM	29.681	14.009

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

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

4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir.

Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

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

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmelerinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- * Geniş deniz ve ada manzarası bulunmaktadır.
- * Ruhsatı alınmış olup inşaat başlanmış durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat çalışmaları devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı arsa değerinin tespitinde kullanılmış olup bulunan arsa değerinin üzerine maliyet hesapları yapılarak projenin mevcut durum değer tesbiti yapılmıştır.

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yine Projenin Sözleşme Koşulları Dikkate Alındığında Değerleme Tarihi İtibariyle Körfez GYO A.Ş. Açısından Değeri'nin bulunması aşamasında Nakit akımları ve sözleşme koşullarında belirtilen ödeme planları dikkate alınmıştır.

-Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı


Satılık Emsaller

Konut Emsalleri

* Dumankaya Ritim İstanbul


Dumankaya Ritim İstanbul'da 863 adet rezidans konut, 250 adet home ofis, 114 adet ticari ofis ve 146 adet mağaza ile toplamda 1,237 adet bağımsız alan yer almaktadır.

Projede yer alan, alanları 53 – 203 m² aralığındaki ofis üniteleri için istenilen satış fiyatları 292,500 1,299.600 TL, birim satış fiyatları da 5,430 – 6,316 TL/m² aralığında değişmektedir.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	Stüdyo	39-72 m2	186.300 - 373.500.-TL	5.188
	1+1	63-122 m2	315.000 - 635.400.-TL	5.208
	1,5+1	77 m2	356.400 - 387.000.-TL	5.026
	2+1	100- 125 m2	441.900 - 660.600.-TL	5.285
	3+1	140-162 m2	558.000 - 913.500.-TL	5.639


* **Dumankaya Vizyon**

Dumankaya Vizyon projesi, 35 ve 25 katlı iki rezidans ve 18 katlı bir ofis bloğundan oluşmaktadır. Proje E-5 Otoyolu üzerinde, Kartal Kentsel Dönüşüm Alanı'na bitişik konumda yer almaktadır. Rezidans ünitelerinin tamamı satılmıştır. İkinci el satışlarda fiyatlar aşağıda belirtilmiştir.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	1+1	67m ²	180.000	2.687
	2+1	88m ²	365.000	4.148
	2+1	104m ²	430.000	4.135
	3+1	119m ²	475.000	3.992


* **Teknik Yapı, Deluxia Dragos**

Teknik Yapı tarafından Dragos'ta gerçekleştirilen 25 katlı rezidans projesinde stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daireler yer almaktadır. Home ofis ve konut kullanımına bulunan projede daireler deniz manzaralıdır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	Stüdyo	32-43 m2	190.000.-TL	5.937
	1+1	58-65 m2	325.000.-TL	5.416
	3+1	123-132 m2	675.000.-TL	5.487


* **Espadon Residence**

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

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	Stüdyo	59-120 m2	282,000 - 774,000.-TL	4,780 - 6,450
	1+1	73 - 159 m2	320,000 - 1,320,000.-TL	4,380 - 8,300
	2+1	114 - 150m2	500,000 - 800,0000.-TL	4,390 - 5,330


* **Monumento Kartal**

Kartal Monumento projesinde ilk 10 katta 1+0 home ofisler, 11 ila 15 katlarda 1+1 rezidans dairelerbulunmaktadır. Projede 90 adet home ofis, 42 adet rezidans ve 4 adeti ticari alan yer almaktadır. Projede yer alan 1+0 daireler 69 m², 1+1 rezidans daireler ise 99 m² olarak tasarlanmıştır.


Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	1+0	73 m2	431.644.-TL	5.913
	Ofis	142 m2	800,000.-TL	5.634
	Ofis	142 m2	820,000.-TL	5.775

* **Kartalkule Projesi**


Tasarımıyla dikkat çeken proje satışı devam eden 75-133 metrekare arası ofisler yer almaktadır. 5 bin 200 metrekare arsa üzerinde konumlandırılan Kartal Kule projesinde fitness center, güvenlik, otopark gibi bir çok seçenek bulunmaktadır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	1+1	73 m2	450000.-TL	6.164
	2+1	133 m2	880,000.-TL	6.617
	Home Ofis	129 m2	655,000.-TL	5.078

* **Kartal Mesa Evleri**

	İlgili	İletişim	Tip	m ²	Toplam	Birim/m ²
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	1+1	61	265.000	4.344
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	2+1	107	385.000	3.598
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	3+1	168	675.000	4.018

* **Kartal Asia Residence Kiralık**

	İlgili	İletişim	Tip	m ²	Toplam	Birim/m ²
	Sanat Emlak	(216) 652 10 79	2+1 Daire	80	1.500	19
	Remax Mentor	0 (216) 488 20 30	3+1	130	1.650	13
	Diğer Emlak	0 (216) 302 24 66	1+1 Ofis	70	1.200	17

* **Teknik Yapı Uprise Elite**

	İlgili	İletişim	Tip	m ²	Toplam	Birim/m ²
	Turyap Emlak	0 (216) 290 40 19	1+1 Ofis	57	280.000.-TL	4.912
	Turyap Emlak	0 (216) 290 40 19	2+1 Ofis	106	455.000.-TL	4.292
	3K Emlak	0 (532) 317 10 82	1+1 Ofis	40	160.000.-TL	4.000

* **Dumankaya Horizon Satış Ofisi**

Tel 0216 306 49 68

Projenin satış ofisi ile yapılan görüşmede 1+1 daireler 74, 83 ve 87 m2 olarak pazarlanmakta, 2+1 daireler 129-204 m2 aralığında pazarlanmakta, 3+1 daireler 206-219 m2 arasında pazarlanmakta ve 4+1 daireler ise 286-299 m2 arasında pazarlanmaktadır. 1+1 daireler 584.000-648.000 TL aralığında; 2+1 daireler 1.022.000-1.886.000 TL aralığında, 3+1 daireler 2.179.000-2.530.000 TL aralığında, 4+1 daireler ise 2.170.000-2.646.000 TL aralığındaki bedellerle pazarlanmaktadır. Halihazırda satışta olan ofis bölümleri ise 67 m2 ve 171 m2 olarak iki tiptedir. 67 m2 ofis için 842.000 TL, 171 m2 ofis için ise 2.144.000 TL istenmektedir.

Ticari Emsalleri*** Özden Emlak**

Tel 0536 813 22 53

Aynı mahallede sokak içerisinde yer alan sahile yakın konumlu dükkan kiralık olarak pazarlanmaktadır. 260 m2 kullanım alanına sahip olup tek kattan oluşmaktadır. Zemin katta konumlanmıştır.

SATILIK	260 .-M ²	7.500 .-TL	29 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

*** Dumankaya Ticari**

Tel 0216 585 46 00

Dumankaya satış ofisi tarafından pazarlanan taşınmaz değerlendirme konusu projenin B bloğunda bulvar cephe olarak konumlanmıştır. 149 m2 olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	149 .-M ²	1.926.000 .-TL	12.926 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

*** Kaçmaz Emlak Küçükyalı Temsilciliği**

Tel 0532 462 05 67

İstanbul Marina projesinde yer alan taşınmaz açık bir deniz manzarasına sahip olup home ofis olarak pazarlanmaktadır. 77 m2 olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	77 .-M ²	900.000 .-TL	11.688 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

*** DC Emlak Danışmanlığı**

Tel 0537 959 66 64

Taşınmaz Kartal merkeze yakın bir konumda yer almaktadır. 110 m2 tek kat kullanım alanına sahiptir. Halihazırda eczane olarak kullanıldığı ve 8.400 TL kira getirisi bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK	110 .-M ²	1.600.000 .-TL	14.545 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

*** Point Gayrimenkul Ofisi**

Tel 0530 926 09 08

Taşınmaz aynı lokasyonda yer almaktadır. Birçok işe uygun olduğu ifade edilmiştir. 400 m2 olarak pazarlanmakta olup 2 kattan oluşmaktadır.

SATILIK	400 .-M ²	2.750.000 .-TL	6.875 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri*** Yöney Gayrimenkul**

Tel 0533 462 75 65

Taşınmaz Kartal sahilinde yer almaktadır. 12.500 m2 yüzölçümlü olduğu belirtilmiş olup ticaret + konut lejantlıdır. Taşınmaz için 80.000.000\$ istenmektedir.

SATILIK	12500 .-M ²	176.000.000 .-TL	14.080 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

*** Century ABC Gayrimenkul**

Tel 0532 213 44 42

Kartal Çarşısında Kartal stadının hemen üstünde yer alan parsel Kaks:1.75 emsalli ticaret alanında yer almaktadır. Taşınmaz için 4 bodrum, zemin kat ve 3 normal kat için yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat toplam inşaat alanının 10.624 m2 olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	2550 .-M ²	13.800.000 .-TL	5.412 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

*** Caddebostan Gayrimenkul**

Tel 0533 325 90 17

Taşınmaz Kartal sahilde yer almaktadır. Kentsel dönüşüm alanında yer aldığı belirtilmiştir. 15.000 yüzölçümlüdür. Kaks:3 olan ticaret alanında yer almaktadır. Her türlü ticari proje yapılabilir. Her türlü ticari proje yapılabilir.

SATILIK	15000 .-M ²	135.500.000 .-TL	9.033 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	1866 ADA 74 PARSEL	1. Arsa Emsali	2. Arsa Emsali	3. Arsa Emsali
SATIŞ FİYATI		176.000.000	13.800.000	135.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.982,91	12.500	2.550	15.000
BİRİM M ² DEĞERİ		14.080	5.412	9.033
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI		E:2,25	H:9,50	E:3
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		22%	52%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.940	17.178	8.226	7.407

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan arsa pazarı incelendiğinde, imar planları onaylanmış bölgelerde istenen arsa Brüt alan üzerinden belirlenen ortalama birim fiyatların da 8.000-15.000 TL/m² aralığında oldukları görülmüştür. Kentsel dönüşüm proje alanında yer alan arsalar için istenen satış bedelleri ise daha çok 4.000-5.500 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı'na Göre Taşınmazın Arsa Değeri			
Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)
1866/74	5.982,91	10.940,00	65.453.035,40
TOPLAM	5.982,91	10.940,00	65.453.035,40

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dumankaya Vizyon	Ritim İstanbul	Espadon Residence
SATIŞ FİYATI		450.000	400.000	1.320.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	104	70	159
BİRİM M ² DEĞERİ		4.327	5.714	8.302
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		27%	27%	27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.770	5.495	7.257	10.543

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; üst düzey gelirin tercih ettiği konut bölgesi olduğu gözlemlenmiştir. Bölgedeki konut rakamlarının nitelikli sitelerde (sosyal tesis alanları, güvenli, havuzlu, inşaa kalitesi yüksek vb.) 6.500.-TLm²-8.500.-TL/m² olduğu gözlemlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Kaçmaz Emlak	Remax Mentor	Point Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		900.000	1.600.000	2.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	77	110	400
BİRİM M ² DEĞERİ		11.688	14.545	6.875
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		22%	-18%	65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.510	14.260	11.927	11.344

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde ticari gayrimenkul değerlerinde bölge bazında değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir . E-5 ve Adliye bölgesinde ticaret birim m² değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 10.000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Ara bölgede konumlu ticaret birim m² değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 5.000.-TL/m² ile 7.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Proje kapsamında ortalama ticari birim m² değeri olarak 12.510 TL/m² takdir edilmiştir.

Home ofis olarak kullanılan ticarilerinin ise değerinin 9.000.-TL/m² ile 11.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Projenin Maliyet Hesapları

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değeri öngörülerek taşınmazın arsa değeri takdir edilmiştir.

Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değer de Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı'nın değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre proje için düzenlenmiş olan ve ekte sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değer üzerinden sözleşmede belirtilen koşullara göre projenin toplam değerinin **235.539.137 -TL** sonucuna ulaşılmıştır. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı % 50 olup **117.769.568 TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla projenin toplam arsa değeri için; 65.453.035 -TL takdir edilmiştir.

Projenin mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak değeri hesaplanmıştır.

Tüm yapılar için birim inşaat maliyeti yapı ruhsatlarında belirtilmiş olan yapı sınıflarına göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili tebliğinde belirtilmiş olan birim yapı maliyetleri kullanılmıştır.

İnşaat tamamlanma oranı alınan bilgilere A Blok kaba inşaatının % 20 , ve B blok kaba inşaatının % 80 seviyesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlerle aşağıdaki hesaplamalar sonucu projenin ortalama inşaat seviyesi %39 olarak kabul edilmiştir..

	Ruhsat İnşaat Alanı	Blok Bitmişlik Seviyesi	Mevcut İnşaat Alanı
A BLOK	29.681,00	0,20	5.936,2
B BLOK	14.009,00	0,80	11.207,2
Toplam İnşaat Alanı	43.690,00	Toplam Mevcut İnşaat Alanı	17.143,4
Projesinin Mevcut İnşaat Seviyesi		%	0,39

İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı

$$\text{BİNALAR (V.A)} \quad 1.040 \text{ .-TL/M}^2 \quad \times \quad 43.690,00 \text{ M}^2 = 45.437.600 \text{ .-TL}$$

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 45.437.600 .-TL
--	--------------------------

$$\text{Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı} = 39,00\%$$

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 17.720.664 .-TL
-------------------------------------	--------------------------

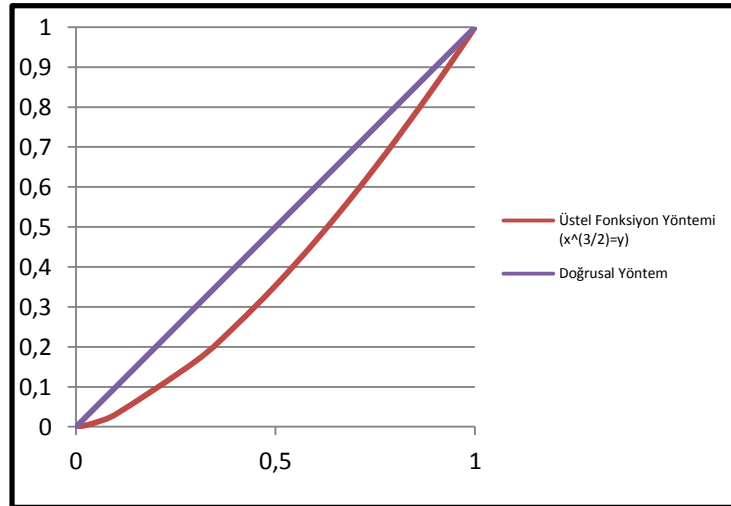
GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

Proje için öngörülen toplam geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumunda oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{3/2}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 39,00%
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 24,36%

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) = **235.539.137** .-TL
 (-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 45.437.600 .-TL
 (-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) = 65.453.035 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 124.648.501 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 24,36%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 30.358.756 .-TL

Projenin Maliyet Açısından Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam maliyetlerin Öngörülen toplam maliyetlere oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 45.437.600 .-TL

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Geliştirme Maliyeti = 124.648.501 .-TL

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet = 170.086.101 .-TL

Projenin Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti = 17.720.664 .-TL

Projenin Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti = 30.358.756 .-TL

Projenin Mevcut Durumu İçin Gerçekleşen Toplam Maliyet = 48.079.420 .-TL

Projenin Tamamlanma Oranı = 28% .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 65.453.035 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 17.720.664 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 30.358.756 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 113.532.455 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 48.936.403 .-USD

Sözleşmeye konu Projenin mevcut durum değeri **113.532.455 -TL** olarak hesaplanmıştır.

6.2 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabuller

- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edileceği planan proje 2 bloktan oluşan proje olup, A blok konut brüt satış esas alanı 19.132,00 m², A blok ticaret brüt satışa esas alanı 1.352,00 m², B blok ticaret brüt satışa esas alanı 3.489,00 m² ve B blok home -ofis brüt satışa esas alanı 3.150,00 m²olarak dikkate alınmış olup alan bilgileri şirket tarafından tarafımıza gönderilen listelerden ve bilgilerden alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Projenin 2013 yılında inşaatına başlanmış olması ve satışlarının yapılmış olması nedeniyle ilk dönemde geçmiş indirgeme yapılmamıştır. Nakit akışı tablosunda, 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.
- Satılabilir konut alanlarının birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.770.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %8 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir ticari ünitelerin birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.510-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir home- ofis ünitelerin birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Değerleme Konusu Taşınmazlar için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı				
A ve B blok	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²)
Toplam Alan	Ticaret+Konut	43.690,00	27.123,00	43.690,00

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Parsel üzerindeki konut+ ticaretten oluşan Horizon projesi inşa edileceği bilinmekte olup proje geneli incelendiğinde inşa kalitesinin **lüks olacağı** öngörülmüştür. Proje genelinde alınan ruhsatlar doğrultusunda ortalama birim maliyet hesabı göz önünde bulundurularak birim maliyet 1.040.-TL/m² kabul edilmiştir.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Dağılım	Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem
		11,00%	1.040,00 TL/m ²	1.154,40 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Ruhsat bilgilerine göre **43.690,00 m²** inşaat alanına sahip olması öngörülen konut/ticaret projesi için öngörülen inşaat süresi **3 yıldır**. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiş olup oluşan maliyet dağılımı tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	35,00%	20,00%
Birim Maliyet	1.040,00 TL/m ²	1.154,40 TL/m ²	1.281,38 TL/m ²
İnşaat (m²)	19.660,50 m ²	15.291,50 m ²	8.738,00 m ²
Maliyet (TL)	20.446.920 TL	17.652.508 TL	11.196.733 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerlemeye konu olan Horizon Projesi Kartal sahil yolu üzerinde yer almakta olup, proje lüks konut/ticaret projesi olarak inşa edilmektedir. Orta-üst ve üst düzey gelir grubuna yönelik olan konut/dükkan projesi içerisinde planlanan ticari alanlarının da lüks nitelikte inşa edilceği ve projenin bir parçası olarak satış/pazarlama giderlerinin ortalamasının üzerinde bir düzeyde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta-üst ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ila 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **20,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.040,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 20,00 TL/m² ila 55,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir etken grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KİPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsa üzerinde orta-üst ve üst düzey gelir düzeyine yönelik konut+ticaret projesi içerisinde yapılacak olan iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%30,00** dolayında olacağı öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken özel sektör girişimcisinin kar amaçlı bir gayrimenkul projesinde arsa hariç proje maliyetinin en az %50 si kadar tutarı gelir olarak bekleyeceği kabulü de dikkate alınmıştır.

b. Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumunda oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamının doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

6.2. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Arsanın Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları **%11,00** indirim oranı (edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için **%11,00** indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüş) ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Projenin net bugünkü değeri olarak da **235.539.137 -TL** olarak takdir edilmiştir. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı % 50 olup 117.769.568 TL olarak hesaplanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			11,00%
Proje Değeri	27.123,00	8.684,11	235.539.137 TL
İnşaat Maliyeti	43.690,00	1.040,00	45.437.600 TL
Satış & Pazarlama Maliyeti	43.690,00	24,59	1.074.304 TL
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti	43.690,00	1.569,11	68.554.623 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	5.982,91	20.136,12	120.472.611 TL

PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Projenin sözleşme gereği Körfez GYO A.Ş. ' ye ait payı % 50.00' dir.

Sözleşme gereği Körfez GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Körfez GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Körfez GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Körfez GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	=	113.532.455 .-TL
---	---	-------------------------

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 50) (TL)	=	56.766.228 .-TL
---	---	------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Körfez GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Körfez GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Körfez GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	=	65.453.035 .-TL
---	---	------------------------

Projenin Sözleşme Koşulları Dikkate Alındığında Değerleme Tarihi İtibariyle Körfez GYO A.Ş. Açısından Değeri

Projenin değerlendirme tarihi itibari ile arsa sahibi açısından değeri, 19.03.2012 tarihli sözleşmede belirtilen koşullara ve bu sözleşmenin eki olan 17.02.2014 tarihli Ek Protokol 1 ve 12.12.2014 tarihli Ek Protokol 2 sözleşmesine bağlı olarak arsa satışı karşılığında elde edilecek gelirin bugünkü karşılığını ifade etmektedir. Bu değer hesaplanmasında Körfez GYO A.Ş. tarafından yönlendirilen geri ödeme planında yer alan ödenmiş ve ödenecek taksitler dikkate alınmıştır. 12.12.2014 tarihine kadar yapılan ödemelerin toplam değeri **33.419.483.-TL** olduğu bilgisi alınmış olup bu değer tablolarda Ödenen Kısım olarak ifade edilmiştir. Ödenmeyen taksitlerin hesaplanmasında ise ödeme planında yer alan her bir taksit bugünkü değerine indirgenerek belirtilmiştir. Sözleşme gereği ödeme yapılmadığı takdirde tapu devri de yapılmayacağı için tahsilat riskinin düşük olduğu kabul edilmek sureti ile risk oranının da düşük olacağı öngörülerek gelecekteki tahsilatların indirgenme oranı %10 olarak kabul edilmiştir. Yapılan hesaplamalar neticesinde 12.12.2014 tarihinden itibaren 15.10.2016 tarihine kadar yapılacak olan, ilk 3 dönemi ödemesiz toplam 24 dönemin ödemelerinin bugünkü toplam değeri ~ **49.817.563 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tarih	Tutar	Durumu
15.06.2012	692.691 TL	ÖDENDİ
15.07.2012	692.691 TL	ÖDENDİ
15.08.2012	465.480 TL	ÖDENDİ
15.09.2012	938.300 TL	ÖDENDİ
15.10.2012	713.610 TL	ÖDENDİ
15.11.2012	1.385.995 TL	ÖDENDİ
15.12.2012	1.410.836 TL	ÖDENDİ
15.01.2013	1.274.794 TL	ÖDENDİ
15.02.2013	1.274.794 TL	ÖDENDİ
15.03.2013	725.003 TL	ÖDENDİ
15.04.2013	1.029.329 TL	ÖDENDİ
15.05.2013	2.135.434 TL	ÖDENDİ
15.06.2013	2.452.257 TL	ÖDENDİ
15.07.2013	2.217.425 TL	ÖDENDİ
15.08.2013	1.313.293 TL	ÖDENDİ
15.09.2013	2.015.811 TL	ÖDENDİ
15.10.2013	1.757.875 TL	ÖDENDİ
15.11.2013	1.757.874 TL	ÖDENDİ
15.12.2013	1.997.401 TL	ÖDENDİ
15.01.2014	1.993.390 TL	ÖDENDİ
15.02.2014		
15.11.2014	5.175.200 TL	ÖDENDİ
TOPLAM	33.419.483 TL	ÖDENDİ
15.11.2014 TARİHİNE KADAR ÖDENMİŞ KISIMIN TOPLAM DEĞERİ		33.419.483,00 TL

Tarih	Geri ödeme Planı	Gerçekleşen Ödeme (TL)	Geri Ödememin Bugünkü Değer, TL
15.11.2014	0 TL	0,00	0,00 TL
15.12.2014	0 TL	0,00	0,00 TL
15.01.2015	0 TL	0,00	0,00 TL
15.02.2015	500.000 TL	0,00	487.753,85 TL
15.03.2015	500.000 TL	0,00	483.738,81 TL
15.04.2015	500.000 TL	0,00	479.756,83 TL
15.05.2015	1.000.000 TL	0,00	951.615,26 TL
15.06.2015	1.000.000 TL	0,00	943.781,87 TL
15.07.2015	1.000.000 TL	0,00	936.012,96 TL
15.08.2015	1.500.000 TL	0,00	1.392.462,01 TL
15.09.2015	2.000.000 TL	0,00	1.841.332,95 TL
15.10.2015	2.000.000 TL	0,00	1.826.175,69 TL
15.11.2015	2.500.000 TL	0,00	2.263.929,00 TL
15.12.2014	2.500.000 TL	0,00	2.245.293,07 TL
15.01.2016	3.000.000 TL	0,00	2.672.172,65 TL
15.02.2016	3.500.000 TL	0,00	3.091.872,21 TL
15.03.2016	3.500.000 TL	0,00	3.066.420,92 TL
15.04.2016	4.000.000 TL	0,00	3.475.633,30 TL
15.05.2016	4.000.000 TL	0,00	3.447.023,01 TL
15.06.2016	4.000.000 TL	0,00	3.418.648,23 TL
15.07.2016	4.500.000 TL	0,00	3.814.320,39 TL
15.08.2016	4.500.000 TL	0,00	3.782.922,14 TL
15.09.2016	5.040.258 TL	0,00	4.202.211,33 TL
15.10.2016	6.040.259 TL	0,00	4.994.487,33 TL
Toplam	57.080.517 TL	0,00	0,00 TL
ÖDENECEK KISIMIN BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ			49.817.563,79 TL

Daha sonra sözleşme bedeli olarak ifade edilen ve toplam hasılatın minimum ulaşacağı değer olarak belirtilen **181.000.000 TL'nin** üzerinde oluşabilecek hasılat değeri için hesaplama yapılmıştır. Proje için hazırlanan nakit akımları neticesinde projenin toplam hasılatının dönem sonu değeri **264.125.326 TL** olacağı öngörülmüştür. Bu hasılat değerinden sözleşmede hasılat payı bedeli olan **181.000.000 TL** düşülerek, Körfez GYO A.Ş.'nin % 50 lik payı karşılığı **41.562.663 TL** olarak bulunmuştur. 3 yıllık süre sonunda oluşacak bu değer %13 indirgenme oranı ile bugüne indirgenmiştir. Yapılan hesaplamalar neticesinde Körfez GYO A.Ş.'nin % 50 lik hasılat payı fazlasının bugünkü toplam değeri **28.805.010 TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, sözleşme ve ek protokol kapsamında edinilecek hasılat payı karşılığı olan **49.817.563 TL** ile belirlenen hasılat fazlası oluşacak **28.805.010 TL ve 15.12.2014 tarihine kadar yapılan ödemeler toplamının 33.419.483 TL'nin** toplamı olan **112.042.046 TL** Körfez GYO A.Ş. açısından sözleşmenin değeri olarak takdir edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
SATILABİLİR HOME OFİS (m ²)	3.150,00				
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	19.132,00				
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	4.841,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	27.123,00				
		1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Home Ofis)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Home Ofis)		945 m ²	1.260 m ²	945 m ²	3.150,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Home Ofis)		9.500 TL/m ²	10.925 TL/m ²	12.564 TL/m ²	
Satış Geliri (Home Ofis)		8.977.500 TL/m ²	13.765.500 TL/m ²	11.872.744 TL/m ²	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		5.740 m ²	7.653 m ²	5.740 m ²	19.132
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		7.770 TL/m ²	8.392 TL/m ²	9.063 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)		44.596.692 TL/m ²	64.219.236 TL/m ²	52.017.582 TL/m ²	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (İş Yeri)		10,00%	50,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (İş Yeri)		484 m ²	2.421 m ²	1.936 m ²	4.841
Ortalama Birim Satış Fiyatı (İş Yeri)		12.510 TL/m ²	13.761 TL/m ²	15.137 TL/m ²	
Satış Geliri (İş Yeri)		6.056.091 TL/m ²	33.308.501 TL/m ²	29.311.480 TL/m ²	
GELİRLER (Toplam)		59.630.283 TL	111.293.237 TL	93.201.806 TL	264.125.326
Öngörülen Proje Hasılatının Toplam Değeri					264.125.326 TL
Sözleşmede Öngörülen Hasılat					181.000.000 TL
Öngörülen Hasılat Payı Fazlası Değer					83.125.326 TL
Körfez GYO A.Ş. 'nin % 50'lik Payı					41.562.663 TL
İndirgenme Oranı					13,00%
Süre (yıl)					3
Körfez GYO A.Ş.'nin Hasılat Payı Fazlasının Bugünkü Değeri					28.805.010 TL
Körfez GYO A.Ş.'nin Hasılat Payının Bugünkü Değeri					49.817.563 TL
Kadar Körfez GYO A.Ş.'ye 15.12.2014 Tarihine Ödenen Payın Değeri					33.419.483 TL
Körfez GYO A.Ş.'nin Sözleşmesinin Bugünkü Toplam Değeri					112.042.056 TL

Yukarıdaki geri ödeme planı dikkate alındığında, konu gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projenin 15.02.2014 Tarihine kadar yapılmış olan geçmiş dönemlere ait ödemeler de dahil olmak üzere arsa sahibi açısından değeri 112.042.056 - TL olarak takdir edilmiştir.

6.3 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan projenin henüz inşaatının tamamlanmamış olması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, ruhsat ve projesine uygun olarak konut alanı inşa edilmesi olacağı kanaati oluşmuştur.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki koşullar dikkate alınarak takdir edilmiştir.

- Projenin Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Miktarına Göre Mevcut Durum Değeri **65.453.035.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Projenin Tamamlanması Durumunda Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Miktarının Bugünkü Değeri **112.042.056.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Durumunda Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Miktarının Bugünkü Değerinin hesaplamasında gelir yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılarak farklı sonuçlara ulaşılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Sözleşme maddeleri kapsamında oluşacak hasılat payı değer- hasılat fazlası değer payı ve bugüne kadar yapılan ödemelerin kullanıldığı yöntemin günümüz koşullarındaki değere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne proje için sözleşme koşulları kapsamında yapılan hesaplamalar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
65.453.035,40	28.212.515,26	23.046.843,45
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
112.042.056,34	48.293.989,80	39.451.428,29

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin müşterek ve bölünmüş kısımlarının değerlendirilmesi yapılmamış olup projenin toplam değeri bulunarak sözleşme kapsamında Körfez GYO A.Ş. nin payının toplam değeri belirtilmiştir.

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

Arsa Maliki: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Yüklenici: Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasındaki Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi koşullarına istinaden, Arsada yapılacak bağımsız bölümlerin ve tüm yapıların ilgili mevzuata, sözleşme ve eklerinde belirtilen esas ve sürelerle uygun olarak "Anahtar Teslim" esaslarına göre inşa edilmesi işbu sözleşmede belirtilen esaslar dahilinde belirlenecek fiyatlardan satışlarının YÜKLENİCİ tarafında yapılarak işbu sözleşmede zikredilen satış vaadi asgari bedelinin ARSA MALİKİ'ne garanti ve taahhüt edilmesi, ayrıca bu asgari bedelin iki katını (181.000.000.-TL'yi) aşan nihai toplam satış hasılatının ise Taraflar arasında %50 oranında paylaşılması ile paylaşma sonucu belirlenen kısmın ARSA MALİKİ'ne nihai satış bedeli olarak ödenmesi; bunun karşılığında ARSA MALİKİ'nin, maliki bulunduğu ARSA'yı bu sözleşmede belirtilen esas ve oranlar doğrultusunda YÜKLENİCİ'ye devretmesi ile tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri işbu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 Kira Değeri Analizi

Taşınmazların inşaa seviyelerinin düşük olması nedeni ile kira kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya

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

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

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu;

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
65.453.035	28.212.515	23.046.843	77.234.582
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
112.042.056	48.293.990	39.451.428	132.209.626
*Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkul üzerinde bağımsız bölümler oluşturulmadığından proje hali hazırda arsa aşamasında olup, KDV oranı bu duruma bağlı olarak % 18 olarak alınmıştır.			

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

A.Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Eren KURT

Lisans No: 402003

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

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	36	
SATILABİLİR HOME OFİS (m ²)	3.150,00	
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	19.132,00	
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	4.841,00	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	27.123,00	

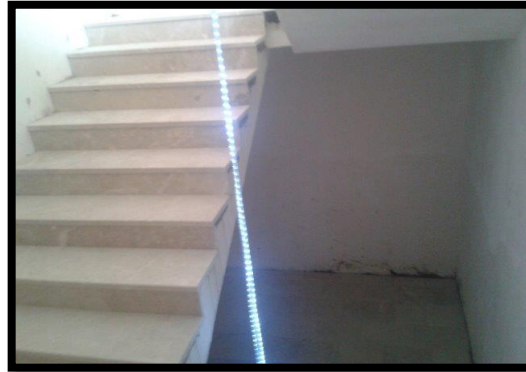
1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	TOPLAM
----------	----------	----------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Home Ofis)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Home Ofis)	945 m ²		1.260 m ²	945 m ²	3.150,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Home Ofis)	9.500 TL/m ²		10.925 TL/m ²	12.564 TL/m ²	
Satış Geliri (Home Ofis)	8.977.500 TL/m ²		13.765.500 TL/m ²	11.872.744 TL/m ²	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	5.740 m ²		7.653 m ²	5.740 m ²	19.132
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	7.770 TL/m ²		8.392 TL/m ²	9.063 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)	44.596.692 TL/m ²		64.219.236 TL/m ²	52.017.582 TL/m ²	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (İş Yeri)		10,00%	50,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (İş Yeri)	484 m ²		2.421 m ²	1.936 m ²	4.841
Ortalama Birim Satış Fiyatı (İş Yeri)	12.510 TL/m ²		13.761 TL/m ²	15.137 TL/m ²	
Satış Geliri (İş Yeri)	6.056.091 TL/m ²		33.308.501 TL/m ²	29.311.480 TL/m ²	
GELİRLER (Toplam)		59.630.283 TL	111.293.237 TL	93.201.806 TL	264.125.326

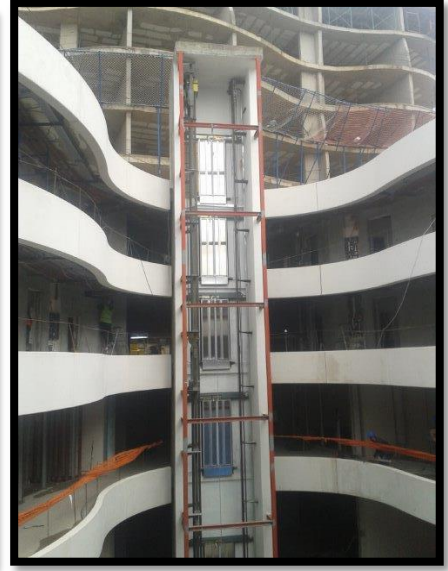
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetleri		20.446.920 TL	17.652.508 TL	11.196.733 TL	49.296.161
Satış ve Pazarlama Giderleri	20 TL/m ²	542.460 TL	417.986 TL	191.320 TL	1.151.766
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti	30%	9.551.566 TL	27.378.493 TL	42.307.539 TL	79.237.598
GİDERLER (Toplam)		30.540.946 TL	45.448.987 TL	53.695.592 TL	129.685.525
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		29.089.337 TL	65.844.250 TL	39.506.214 TL	134.439.801 TL

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			11,00%
Proje Değeri	27.123,00	8.684,11 TL	235.539.137 TL
İnşaat Maliyeti	43.690,00	1.040,00 TL	45.437.600 TL
Satış & Pazarlama Maliyeti	43.690,00	24,59 TL	1.074.304 TL
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti	43.690,00	1.569,11 TL	68.554.623 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	5.982,91	20.136,12	120.472.611 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	5.982,91	20.136,12 TL	120.472.611 TL

FOTOĞRAFLAR









T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

KÖREZ GYO
BÜYÜKDERE CD. NO:123/1 K:9 ESENTEPE/ŞİŞLİ /İSTANBUL

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

Kartal, 86 pafta, 1866 ada, 74 parsel 1/1000 ölçekli 19.09.2006-15.02.2008 tt'li Kartal Güneyi İmar Planı ve Tadilatı kapsamında H:33.50 m. ve H:6.50 m.irtifada kitle yapılanma şartlarında Ticaret alanında kalmakta iken; meri olarak 1/1000 ölçekli 19.04.2013 tt'li Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında H:33.50 m. ve H:6.50 m.irtifada kitle yapılanma şartlarında Ticaret alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

Ali APAYDIN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

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

H.CENGİZ
K.İNCE SU
N.SAVAŞCI
M.ÖZER

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



Tarih : 06.12.2013


No : 402487


GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Özgün HERGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



DÜZENLEME ŞEKLİNDE

HÂSILAT PAYLAŞIMI KARŞILIĞINDA ARSA SATIŞ VAADI

SÖZLEŞİMSİ

ASLINDA SOĞUK DAMGA VAR

Bu gün ikibin oniki yılının Ondokuzuncu günüdür. 19.03.2012

Aşağıda mühür ve imzası bulunan BEYOĞLU 7. NOTERİ HACİBEY ERDOĞAN vekili Başkatip ÇETİN ALKAN /İSTANBUL adresindeki dairemde görev yaparken, vaki davet ve talep üzerine, geldiğim İstanbul Pendik, Ankara Yolu Pendik Kavşağı Dumankaya İş merkezi kat:3 adresinde ibraz ettiği, Tuzla Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 13.1.2009 tarih, 355 kayıt, 111 seri ve 390895 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Kartal ilçesi Çavuşoğlu mahallesi / köyü 8 cilt, 188 aile sıra, 7 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Osman, ana adı Güllizar, doğum tarihi 15.8.1944, doğum yeri Rize olan ve halen AYDINLI MAH. İZZET KABADAYI SK. 33-4/13 TUZLA/İSTANBUL adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 16001368858* T.C. kimlik numaralı HALİT DUMANKAYA münferiden (DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni Temsilen) "YÜKLENİCİ" sıfatı ile ve diğer taraftan da Büyükdere Caddesi, No:129/1 Kat:9 Esentepe-Şişli/İstanbul adresinde bulunan ve ibraz ettiği Üsküdar Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 27.8.2010 tarih, 21602 kayıt, U11 seri 406046 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Üsküdar ilçesi Sultantepe mahallesi / köyü 55 cilt, 1373 aile sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Sıddık, ana adı Hatice Cahic doğum tarihi 1.7.1959, doğum yeri Erzurum olan ve halen SULTANTEPE MAH. YENİ DÜNYA SK. 25 ÜSKÜDAR/İSTANBUL adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 53902118144 T.C. kimlik numaralı ABDULLAH TİVNİKLİ, gösterdiği Şişli Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 17.8.2010 tarih, 123 kayıt, U11 seri ve 634718 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Diyarbakır ili Silvan ilçesi Mes mahallesi / köyü 3 cilt, 34 aile sıra, 22 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Salim Bedrett ana adı Fatma, doğum tarihi 14.12.1954, doğum yeri Silvan olan ve halen ESENTEPE MAH. ZİNCİF DERE CAD. 88/1 ŞİŞLİ/İSTANBUL adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 407081290 T.C. kimlik numaralı KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni müşterek temsile yetkili CEVAD TOPRAK, "ARSA MALİKİ" sıfatı ile hareket ederek, bana müracaat ettiler. benden Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığında Hasılat Paylaşımını İnşaat Yapım Sözleşmesi ile düzenlenmesini istediler. Kendilerini gösterdikleri kimliklerden ilişik fotoğraflardaki kişiler olduklarını, işlemleri yapma yeteneklerinin bulunduğunu gördüm.

Bunun üzerine ilgililer birlikte söz alarak dediler ki:

MADDE-1 TANIMLAR:

1.1. **ANAHTAR TESLİMİ:** "Anahtar Teslimi" deyimini ile bu sözleşme bakımından onanmış plan projesi ile sözleşme ve teknik şartnameye uygun olarak yapılacak bağımsız bölümlerin ortak mahallerde birli-



19 Mart 2016

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

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

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

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

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

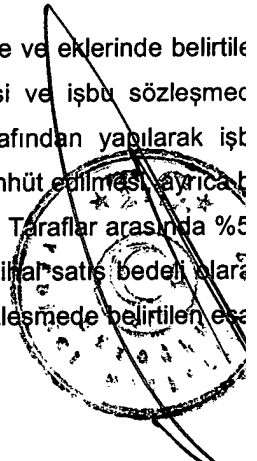
1.6. PROJE: ARSA üzerinde inşa edilecek yapılara ilişkin olarak hazırlanmış ve ruhsatı alınmış proje anlatır.

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

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

MADDE-2 SÖZLEŞMENİN KONUSU:

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



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

MADDE-3 SATIŞ VAADI:

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

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

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

MADDE 4- SATIŞ VAADI BEDELİ:

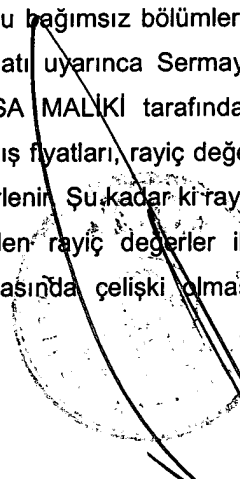
ARSA üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümlerden elde edilecek toplam hâsılatın, ARSA MALİKİ'ni ödemesi YÜKLENİCİ tarafından garanti ve taahhüt edilen asgari **82.000.000,00 TL (Seksen İki Milyon Türk Lirası) + KDV'nin altında kalmayacak olan bedel olup; nihai satış vaadi bedeli ise, bağımsız bölümlerin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

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

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

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

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



19 Mart 201

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

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

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

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

ARSA MALİKİ, Sözleşme konusu ARSA'yı, işbu Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren en geç 30 gün içerisinde her türlü takyidattan ve tecavüzdən arındırılmış ve boş olarak YÜKLENİCİ'ye inşaat hazır halde bırakacaktır. Aksi halde YÜKLENİCİ'nin sözleşmeyi tek taraflı fesih ve tüm zararlarını tazmin etme hakkı saklıdır.

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

MADDE 7- İNŞAATIN SÜRESİ:

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

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



19 Mart 20

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

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

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

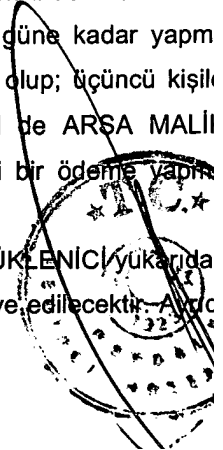
YÜKLENİCİ, inşa edilecek bağımsız bölümlere arsa payı tahsis edecek ve bu arsa payları üzerindeki bağımsız bölümler için tapuda kat irtifakı kuracak ve yönetim planı düzenleyerek tapuya verecektir. Uygulama sırasında imar durumu veya pazar şartlarında projeyi değiştirmeyi gerektirecek bir gelişme olursa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

MADDE-9 ARSA ÜZERİNDE HİÇBİR KISITLAMANIN BULUNMADIĞI HUSUSU:

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

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

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



19 Mart 201

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

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

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

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

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

MADDE-12 TAŞERON (ALT TAŞERON) ÇALIŞTIRILMASI:

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

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

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

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



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

MADDE-13 SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ'NİN TAPU'YA ŞERHİ:

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

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

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

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

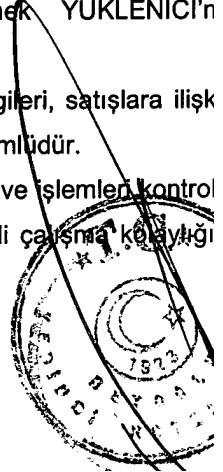
14.3. İş yerini ilgili makamlara derhal bildirmek ve iş yerini tescil ettirmek, Sigorta Primlerini ve Ver kesintilerini ödemek YÜKLENİCİ'nin yükümlülüğüdür.

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

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

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

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



19 Mart 2016

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

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

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

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

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

MADDE-16 YÜKLENİCİ'YE AİT VERGİ VE GİDERLER:

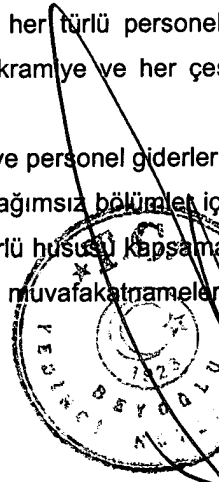
16.1. Mevcut durumda inşaat ruhsatı alınmış ARSA'nın projesinin hazırlanması ve ruhsatının alınması ile ilgili harçlar ve ücretler ARSA MALİKİ tarafından ödenmiş olup, YÜKLENİCİ'nin sorumluluğunda değildir. ARSA MALİKİ bu kapsamda herhangi bir masraf talep etmeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

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

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

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

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



19 Mart 201

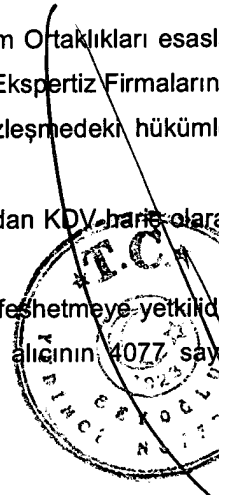
- 16.6. Sözleşme uyarınca devir ve temlik edilecek olan tapu devirlerinin vergi, tapu harçları ve masrafları ile ARSA MALİKİ tarafından yapılacak ARSA ve irtifak hakkı hisselerinin tapu devirlerinin alıcıya ait olma harç ve masrafları,
- 16.7. İşbu sözleşmenin noterdeki masraflarının yarısı,
- 16.8.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

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

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

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

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



19 Mart 2012

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

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

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

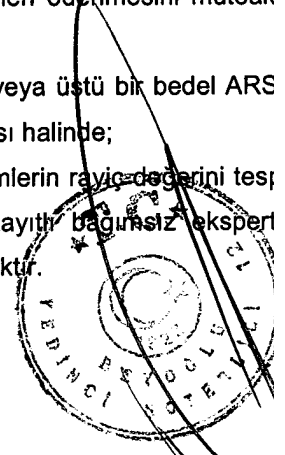
Nihai alıcılar tarafından KDV, iskân masrafları, vergileri, alım-satım vergisi, abonelik giderleri, not sözleşme ve vekâletname masrafları, protesto masraflar başta olmak üzere alıcı ile YÜKLENİCİ arasında yapılacak Satış Vaadi Sözleşmesinde belirtilecek satış bedeli dışındaki bedeller, hasıllata dâhil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

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

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

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

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



19 Mart 2012

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

MADDE-19 ARSA MALİKİ'NİN DENETLEME YETKİSİ:

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

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

MADDE-20 PROJE ÜZERİNDE FİKRİ HAKLAR:

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

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

MADDE 21- FATURALAŞMA:

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



19 Mart 2012

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

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

MADDE-22 ÖZEL ŞARTLAR:

22.1. İnşaatın aşamasına, bağımsız bölümün büyüklüğüne ve konumuna, pazar koşullarına göre sat bedeli YÜKLENİCİ'nin bu sektördeki tecrübeleri de dikkate alınarak YÜKLENİCİ tarafından belirlenecektir. YÜKLENİCİ rayiç değerleri nazara alacak olmakla birlikte, bu değerler YÜKLENİCİ için kesin bağlayıcı t kıstas olmayacaktır.

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

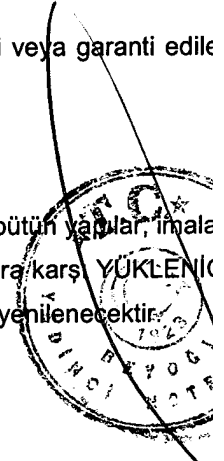
22.3. ARSA MALİKİ, işbu sözleşme ile ilgili tüm hususlarda irtibat kurulmak üzere bir kişiyi koordinat olarak atayacaktır. Koordinatörün görev tanımı YÜKLENİCİ'ye bildirilecektir.

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

22.5. Taraflar hiçbir sebep veya şart altında paylaşım esas oranların değişikliğini veya garanti edile tutarların indirimini isteyemez. Sözleşmenin 8. maddesi hükmü saklıdır.

MADDE-23 HASARLAR VE SİGORTA:

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



19 Mart 2012

MADDE 24- SÖZLEŞMENİN DEVİR VE TEMLİK YASAĞI:

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

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

MADDE 25- MÜCBİR SEBEPLER:

Mücbir sebep halleri:

- Doğal afetler,
- Kanuni genel grev,
- Salgın hastalık,
- Kısmî veya genel seferberlik ilânı veya savaş
- Sıkıyönetim ilânı
- İnşaat ve kazı sırasında, YÜKLENİCİ'nin kusurundan kaynaklanmayan nedenlerle kamu kurumlarını veya mahkemelerce inşaatın durdurulması veya yasal değişiklikler, imar planındaki değişiklikler kamulaştırma kararları gibi durumlar.
- Burada sınırlandırılarak sayılan sebepler genişletilemez ve değiştirilemez.

MADDE 26- UYUŞMAZLIKLAR:

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

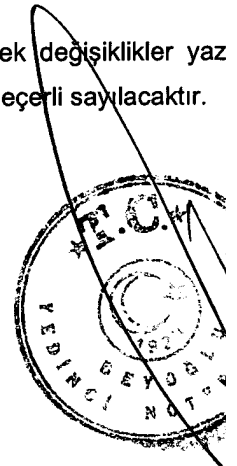
MADDE 27- TEBLİGAT ADRESLERİ:

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

MADDE 28- İŞLERİN YAPILMASINDA UYGULANACAK ESASLAR:

Bu sözleşme konusu işlerin yapılmasında YÜKLENİCİ;

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



19 Mart 2023

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

MADDE 29- SÖZLEŞMENİN EKLERİ:

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

MADDE 30- SÖZLEŞMENİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ:

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

MADDE 31- FESİH

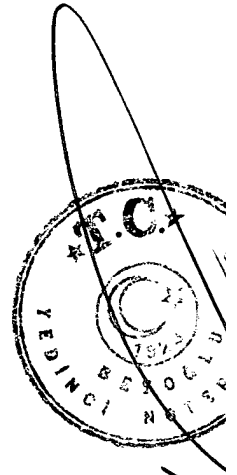
Tarafların işbu sözleşme ile üstlendikleri edim, yükümlülük, sorumluluk ve taahhütlerine; kısa sözleşmeye aykırı hareketleri nedeniyle diğer tarafın çekeceği bir ihtar ile vereceği 60 günü aşmayacak sürede sözleşmeye uymaya davet edilmesi halinde; sözleşmeye aykırı davranan taraf bu ihtara rağmen aykırılığa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

MADDE 32- SÖZLEŞME MADDELERİ VE İMZA TARİHİ:

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

EK: GERİ ÖDEME PLANI

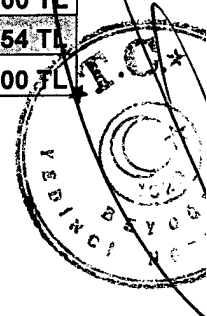
ASLINDA İMZA VARDIR.



EK / TARAFLARIN MUTABAKATIYLA OLUŞTURULAN GERİ ÖDEME PLANI

VADE	ÖDEME	ÖDEME
15 Haziran 2012	692.691 TL	692.691 TL
15 Temmuz 2012	692.691 TL	1.385.382 TL
15 Ağustos 2012	465.480 TL	1.850.862 TL
15 Eylül 2012	938.300 TL	2.789.162 TL
15 Ekim 2012	713.610 TL	3.502.772 TL
15 Kasım 2012	1.385.995 TL	4.888.767 TL
15 Aralık 2012	1.410.836 TL	6.299.603 TL
15 Ocak 2013	1.274.794 TL	7.574.397 TL
15 Şubat 2013	1.274.794 TL	8.849.191 TL
15 Mart 2013	725.003 TL	9.574.194 TL
15 Nisan 2013	1.029.329 TL	10.603.523 TL
15 Mayıs 2013	2.135.434 TL	12.738.957 TL
15 Haziran 2013	2.452.257 TL	15.191.214 TL
15 Temmuz 2013	2.217.425 TL	17.408.639 TL
15 Ağustos 2013	1.313.293 TL	18.721.932 TL
15 Eylül 2013	2.015.811 TL	20.737.743 TL
15 Ekim 2013	1.757.875 TL	22.495.618 TL
15 Kasım 2013	1.757.874 TL	24.253.492 TL
15 Aralık 2013	1.997.401 TL	26.250.893 TL
15 Ocak 2014	1.993.390 TL	28.244.283 TL
15 Şubat 2014	2.595.819 TL	30.840.102 TL
15 Mart 2014	3.447.200 TL	34.287.302 TL
15 Nisan 2014	3.447.200 TL	37.734.502 TL
15 Mayıs 2014	2.867.134 TL	40.601.636 TL
15 Haziran 2014	2.033.958 TL	42.635.594 TL
15 Temmuz 2014	2.033.958 TL	44.669.552 TL
15 Ağustos 2014	2.033.958 TL	46.703.510 TL
15 Eylül 2014	2.904.731 TL	49.608.241 TL
15 Ekim 2014	2.302.799 TL	51.911.040 TL
15 Kasım 2014	2.302.799 TL	54.213.839 TL
15 Aralık 2014	2.302.799 TL	56.516.638 TL
15 Ocak 2015	9.701.962 TL	66.218.600 TL
15 Şubat 2015	8.477.354 TL	74.695.954 TL
15 Mart 2015	7.304.046 TL	82.000.000 TL

ASLINDA İMZA VARDIR.



19 Mart 2012

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

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

ASLINDA İMZA VARDIR.
ASLINDA İMZA VARDIR.

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

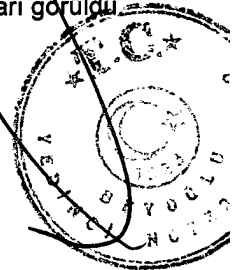
CEVAD TOPRAK

ASLINDA İMZA VARDIR.

BEYOĞLU 7. NOTERİ
HACİBEY ERDOĞAN
Vekili Başkatip ÇETİN ALKAN

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

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



Yapının / Projenin:

İli : İstanbul

İlçesi : ...

Mahallesi : ...

Sokak : ...

Pafta : ...

Ada : ...

Parsel : ...

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

Muvafakat Kapsamı :

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

Proje Müellifi Mimar:

Adı Soyadı : ...

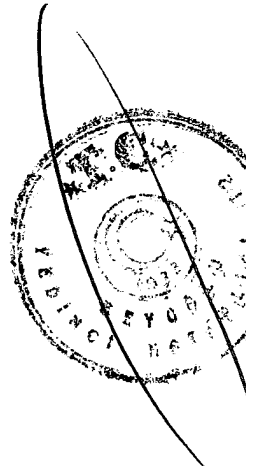
T.C. Kimlik No : ...

Oda Sicil Numarası: ...

Büro Tescil No : ...

Adresi :

Tel ve Faks : ...



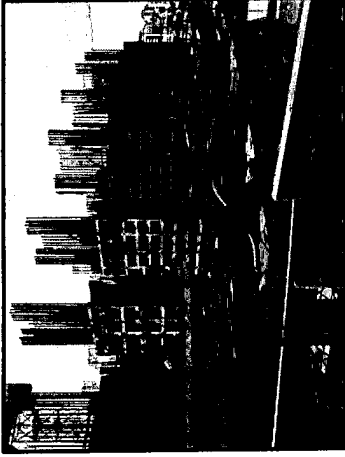
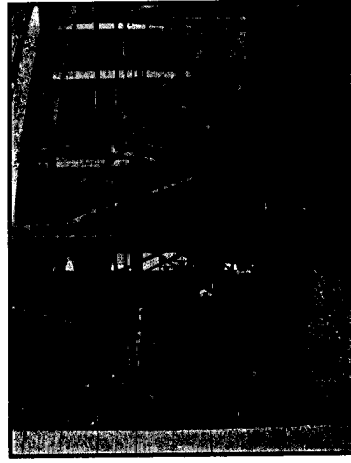
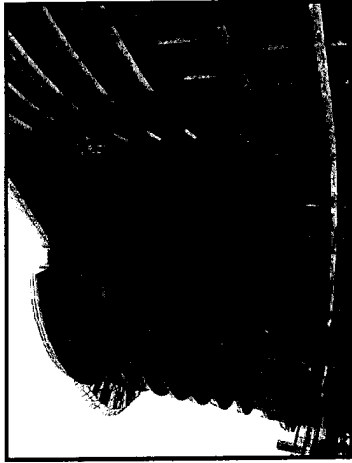
TEKNİK ŞARTNAME

Kaba Yapıyla İlgili

İmalatlar TSE, Deprem Yönetmeliği'ne, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı'nın ilgili yönetmeliklerine, Afet İşleri Yönetmeliği'ne, diğer ilgili kurumların teknik şartnamelerine uygun yapılacaktır.

Tüm imalatlar 4708 Kanun No'lu, 29 Haziran 2001 Kabul Tarihli, 13 Temmuz 2001/24461 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na uygun olacaktır.

Betonarme Karkas olarak inşa edilecektir. Döşeme sistemi, beton ve donatı sınıfı, deprem yönetmeliğine uygun olarak hazırlanan statik projeye göre inşa edilecektir.



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



19 Mart 2017

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

Mutfak

Duvarlar

:Su bazlı saten boya (Dyo, Filliboya, Marshall, Jotun)
Uygulama yapılacak alan (yer / zemin / pencere / kapı) tüm kenar köşeler koruyucu folyolar ve örtüler ile kaplanıp bütün temizlik önlemleri alındıktan sonra uygulama başlatılacaktır. Yapılacak alan kara sıva/ alçı sıva / alçıpan yüzey veya ham ise yüzey zımparalanıp varsa eski boya kalıntıları kazınıp / temizlendikten sonra bunları izole edip tüm yüzeyler 3-4 kat sıva yapılacaktır.

Zemin kaplaması
Kutahya, Çanakkale)

:Mimari profesine uygun olarak TSE belgeli 1. kalite seramik (Ege, Parke uygulaması yapılacak mekanda her türlü sulu imalatın bitmiş olması, şap ve rutubet kontrolü yapılması, şapın üzerinde kalınmış muhtemel alçı v.s. gibi artıkların kazınarak ve süpürülerek temizlenmesi, gerekiyorsa şap yüzeyin tozumaya karşı bir poliüretan esaslı astar ile kaplanması ile imalata başlanacaktır.



Resim 1



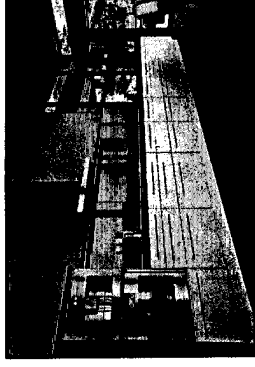
Resim 2

Tavanlar

:Tavan Boyası (Dyo, Filliboya, Marshall)

Mutfak Dolabı

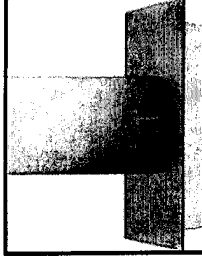
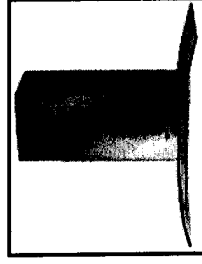
:1. kalite mutfak dolabı (laminant kapaklı, laminant tezgahlı)(Resim 3)



Resim 3

Havalandırma

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



Resim 4

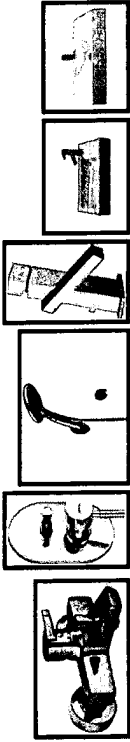
Elektrik&İletişim Aks . : 1. kalite malzeme (Viko, Legrant, Schneider) (Resim 5)



Resim 5

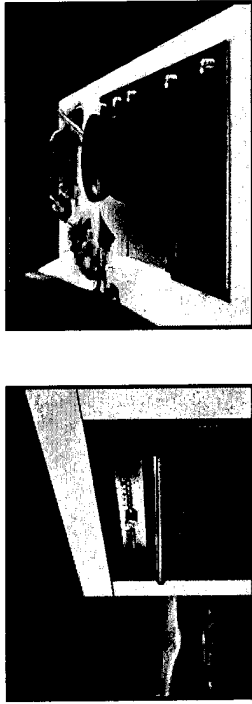
19 Mart 2011

Sihhi Tesisat Armatürler : 1. kalite armatür (İdeal Standard, Arterna, Kale, Gröhe) (Resim 6)



Resim 6

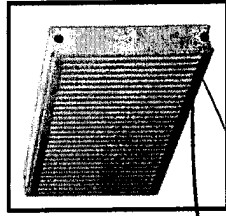
Ankastre Cihazlar Franke(Resim 7) : Ankastre Fırın ve Ankastre Ocak (Tekta, Siemens, Vestel,



Resim 7

Salon

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



Resim 8

Laminat kaplamalı kapı (Resim 9)



Resim 9

İklimlendirme

:Split klima alt yapısı (Resim 10)



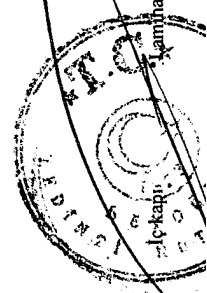
Resim 10

Odalar

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

Banyo

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



Resim 9



Resim 11

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



Resim 12

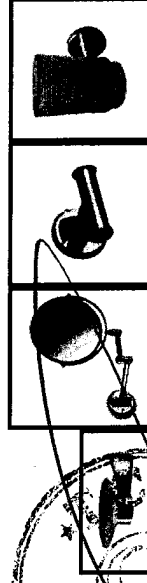
- Sihhi tesisat armatür** :1. kalite armatür (Ideal Standart, Artema, Kale, Grohe) (Resim 6)
Banyo Dolabı :1. kalite banyo dolabı (Resim 13)



(Resim 13)

Aksesuar

: Krom aksesuar (Resim 14)



Resim 14

Laminat kaplamalı kapı (Resim 9)

Ebeveyn Banyo

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

Hol-Koridorlar

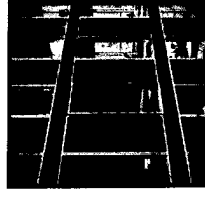
- Duvarlar** :Su bazlı saten boya
Zemin kaplaması :1. kalite yer seramiği (Ege, Kütahya, Çanakkale) veya laminat parke (Resim 1) (Resim 2)
Tavanlar :Tavan Boyası (Dyo, Filliboya, Marshall Jotun)
Elektrik&İletişim Aks. :1. kalite malzeme (Viko, Legrant, Schneider) (Resim 5)
Dış kapı :1. kalite Çelik Kapı (Dortek, Kale, Tepesafe, Armadı) (Resim 15)



(Resim 15)

Dış Cephe-Doğramalar

- Doğramalar** :Mimari projesine uygun olarak Alüminyum doğrama veya giydirme cephe sistemleri (Resim 16)



(Resim 16)

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

Çatı İmalatları

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

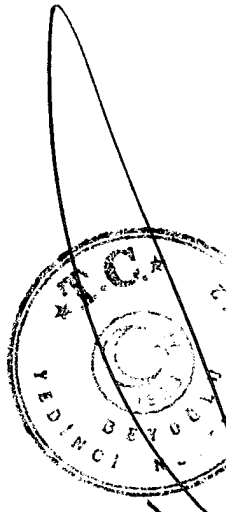
Genel Kısımlar

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

Blok giriş alanları, sahanlık ve basamak alanları genel konseptte uygun olarak tasarlanacaktır. Site ihtiyacını karşılayacak miktarda açık ve kapalı otopark alanı düzenlenecektir.

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

**İmalatlar tipolojide belirtildiği gibi yapılacaktır.



11 Mayıs

İMZA SİRKÜLERİ

T.C.
KARTAL
5. NOTERLİĞİKARTAL
5. NOTERLİĞİABDÜLKADİR
SÜLLÜOĞLUVARDERE MAH.
AN SOK. NO:10
NDIK İSTANBUL
0216 379 79 97
0216 598 05 96

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

Şirket ana sözleşmesinde belirtilen işlerle iştigal etmek üzere kurulmuş bu yukarıda ticaret ünvanı ve adresi yazılı şirketimizi Dumankaya İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 29.09.2009 tarihinde yapılan 2008 yılına ait olağan Genel Kurul toplantısının 7. maddesi, Şirket Yönetim Kurulunun 30.09.2009 tarih ve 2009-18 sayılı 1 ve Yönetim Kurulunun 19.04.2010 tarih ve 20100-11 sayılı kararları gereğince; "Şirket mevcut imza yetkileri devam etmek kaydı ile, Yönetim Kurulu Başkanı Halit DUMANI şirketin ticari ünvanı veya kaşesi altına atacağı münferid imzası ile şirketi her konuda geniş şekilde temsil ve ilzama yetkili kılınmasına" denildiğinden şirketin ticari ünvanı aşağıya örneğini koyacağım imzalarımla temsil ve ilzam edeceğimden imzala onaylanmasını talep ederim.

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

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

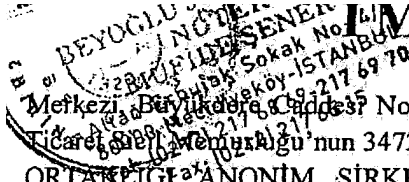
Bu imza sirküleri altındaki imzanın gösterdiği, Tuzla Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 13.1. tarih, 355 kayıt, 111 seri ve 390895 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili K ilçesi Çavuşoğlu mahallesi 8 cilt, 188 aile sıra, 7 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, adı Osman, ana adı Güllizar, doğum tarihi 15.8.1944, doğum yeri Rize olan okur yazar olduğu söylenen, 16001368858* T.C. kimlik numaralı HALİT DUMANKAYA, adlı kişiye ait olduğu ve dairede huzurunda imzalandığını onaylarım. İkbinon yılı Mayıs ayının onbirinci 11.05.2010

KARTAL 5. NOTERLİĞİ
ABDÜLKADİR SÜLLÜOĞLU
İmzaya Yetkili Katip HASAN DAĞ

DAYANAK: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 15.04.2009 tarih ve 7418 sayılı nüshasının 606. sayfa: neşir ve ilan olunan 29.09.2009 tarihli 2008 yılına ait olağan genel kurul toplantı tutanağın maddesinde Yönetim Kurulunun 3 yıl süre ile seçildiği görüldü.

DAYANAK: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 08.05.2010 tarih ve 7555 sayılı nüshasının 362. sayfa: neşir ve ilan olunan yönetim kurulunun 19.04.2010 tarih ve 2010-11 sayılı kararı sirküler metninde a yazılıdır.

11 Mayıs 2010



İMZA SİRKULERİ 7098

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

SİRKETİN TEMSİL VE İLZAMI

KARAR NO: 3

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

- A) T.T.K.'nin 344. Maddesi gereği esas mukavelede hüküm bulunduğu takdirde Yönetim Kurulunun k görev süresini aşan zaman için Müdür ve yetkili tayinine yetkisi olmakla bu doğrultudaki Şirket esas mukavelesininin 26. maddesi gereği, imza yetkililerinin imza yetkilerinin personellerin iş aki feshedilinceye kadar veya azledilinceye kadar devam etmesine,
- B) Kendilerine imza yetkisi verilen yetkililerin, cari yetki çerçevesinde (gerek bu kararla belirlenen, g bundan sonra yayınlanacak yetki çerçevelerine göre) yetkilerini kullanmalarına, bundan sonra unvan değişse dahi değişik bir karar alınmadıkça aynı yetki derecesinde yetkili olmak üzere bu çerçev Şirketimizi temsil ve ilzam etmelerine,
- C) KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. unvanı altında;

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

YETKİLİ İMZALAR

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

- A) **Grubu İmza Yetkilileri;**
Abdullah Tivnikli (Yönetim Kurulu Başkanı), Ömer Asım Özgözükara (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı), İbrahim Mutlu (Yönetim Kurulu Üyesi) ile Cevad Toprak (Genel Müdür)
- B) **Grubu İmza Yetkilileri;**
Genel Müdür yardımcıları B grubu imza yetkilileridir.
- C) **Grubu İmza Yetkilileri;**
İsa Şahin (Mali ve İdari İşler Müdürü)

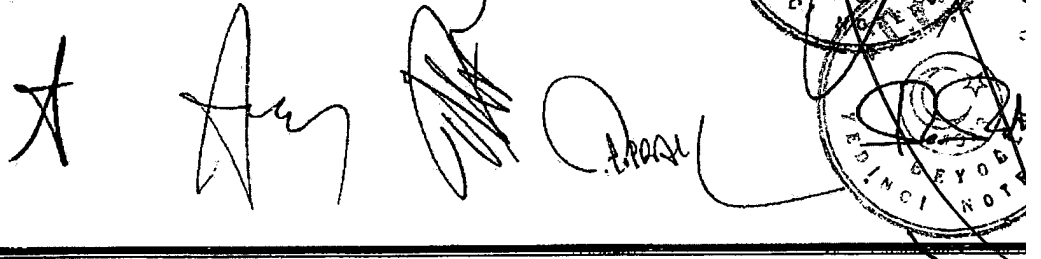
Şirketin İmza Yetkilileri, bu yetkilerini aşağıdaki sınırlar ve koşullar dâhilinde kullanacaklardır.

098

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

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

Şirket adına imzalanacak bütün evrak ve vesikalarda; imza ile beraber Şirketin unvanı veya kaşesi bulunmalıdır. Bir üst derecedeki imza yetkilileri her haliçârda alt derecelerinin imza yetkisinde olan işle ilgili imza atmaya yetkilidirler. İmza sirkülerindeki örneğine uygun olarak atılmayan imzalar geçerli addolunur.



KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 9 Mart 20
ANONİM ŞİRKETİ

A Grubu İmza Yetkilileri

№ 098

YÖNETİM KURULU BAŞKANI
ABDULLAH TİVNİKLİ

(Three handwritten signatures of Abdullah Tivnikli)

YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI
ÖMER ASİM ÖZGÖZÜKARA

(Three handwritten signatures of Ömer Asim Özgözükara)

YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İBRAHİM MUTLU

(Three handwritten signatures of İbrahim Mutlu)

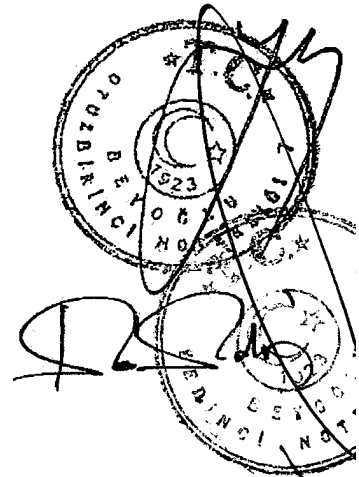
GENEL MÜDÜR
CEVAD TOPRAK

(Three handwritten signatures of Cevad Toprak)

C Grubu İmza Yetkilileri

MALİ VE İDARİ İŞLER MÜDÜRÜ
İSA ŞAHİN

(Three handwritten signatures of İsa Şahin)



T.C.
BEYOĞLU 31.
NOTERLİĞİ

BEYOĞLU 31.
NOTERİ
MUFİDE ŞENER

LTAN ERBULAK
SOK.NO.6/B
ÇİDİYEKÖY/İST.
: 0212 217 88 69

İşbu haricen tanzim edilmiş imza sirküleri altındaki imzaların gösterdiği, Üsküdar İlçe Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 27.8.2010 tarih, 21602 kayıt, U11 seri ve 406046 numara Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Üsküdar ilçesi Sultantepe mahallesi / köyü 55 cilt sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Siddik, ana adı Hatice Cah tarihli 1.7.1959, doğum yeri Erzurum olan ve okur yazar olduğunu söyleyen, 5390211 kimlik numaralı **ABDULLAH TİVNİKLİ**, Kadıköy verilmiş 2.3.2004 tarih, 6369 kayıt, 1223369 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Gaziantep ili Şahinbey ilçesi Boyacı / köyü 13 cilt, 53 aile sıra, 9 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mehm Behiye, doğum tarihi 1.7.1942, doğum yeri Gaziantep olan ve okur yazar olduğunu 33649510876 T.C. kimlik numaralı **ÖMER ASİM ÖZGÖZÜKARA**, Üsküdar İlçe Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 25.7.2003 tarih, 22975 kayıt, E09 seri ve 22875 numaralı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Bağcılar ilçesi Evren mahallesi / köyü 18 cilt, 19 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Hudeybirgen, ana adı Rafia, doğum tarihi 12.10.1956, doğum yeri Altay olan ve okur yazar olduğunu söyleyen, 12593440514 numaralı **İBRAHİM MUTLU**, Şişli Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 17.8.2010 tarih, 12 U11 seri ve 634718 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Diyarbakır ili Silvan ilçesi / köyü 3 cilt, 34 aile sıra, 22 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba Bedrettin, ana adı Fatma, doğum tarihi 14.12.1954, doğum yeri Silvan olan ve okur yazar olduğunu söyleyen, 40708129078 T.C. kimlik numaralı **CEVAD TOPRAK**, Üsküdar İlçe Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 6.9.2001 tarih, 14358 kayıt, U07 seri ve 639558 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili Akıncılar ilçesi Ballidere mahallesi / köyü 32 cilt, 44 aile sıra, 13 sıra numaralarında kayıtlı olup, baba adı Metin, ana adı Fatma, doğum tarihi 28.2.1974, doğum yeri Suşet okur yazar olduğunu söyleyen, 45352836242 T.C. kimlik numaralı **İSA ŞAHİN**, adli olduğunu ve işlerinin yoğunluğu nedeni ile mahallinde huzurunda imzalandığını. 0 İkibinoniki yılı Şubat ayının yirmiyedinci günü 27.02.2012

BEYOĞLU 31. NOTERİ
MUFİDE ŞENER
Vekil İmzaya Yetkili Başkatip
YÜKSEL KÖK

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

İşbu dayanak Noterlik Yasasının 79. maddesine göre eklenmiştir.

BEYOĞLU 31. NOTERİ
MUFİDE ŞENER
Vekil İmzaya Yetkili Başkatip
YÜKSEL KÖK

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME

№03965
17 Şubat 2014FOTOĞRAF ÜZERİNDE
SOĞUK DAMGA VARDIR.BEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBET
EVRAK ÜZERİNDE
SOĞUK DAMGA VARDIR

İSTİKLAL NOTERLERİ 83 K:1



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

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



17 Subat 2014

Nº 03965

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Madde 6 Yeni ödeme planına ilişkin hükümler:

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



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

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

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

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

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

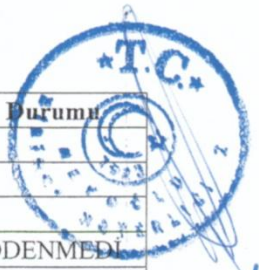
Madde 10 Ruhsata esas projesinde Sinema ve eğlence alanları olarak planlanan fakat kat yüksekliğinin yeterli olmaması gibi çeşitli nedenlerden ötürü sinema olarak tesis edilemeyen, Yüklenici tarafından henüz satışa açılmamış olan A Blok 2.Bodrum Katta yer alan 1-13 bağımsız bölüm numaralarına sahip 13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

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

Eki :Tadil sonrası Yeni Ödeme Planı

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

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



Handwritten signatures and initials in blue ink.

203965

17 Subat 2014

15.01.2013	1,274,794 TL	ÖDENDİ
15.02.2013	1,274,794 TL	ÖDENDİ
15.03.2013	725,003 TL	ÖDENDİ
15.04.2013	1,029,329 TL	ÖDENDİ
15.05.2013	2,135,434 TL	ÖDENDİ
15.06.2013	2,452,257 TL	ÖDENDİ
15.07.2013	2,217,425 TL	ÖDENDİ
15.08.2013	1,313,293 TL	ÖDENDİ
15.09.2013	2,015,811 TL	ÖDENDİ
15.10.2013	1,757,875 TL	ÖDENDİ
15.11.2013	1,757,874 TL	ÖDENDİ
15.12.2013	1,997,401 TL	ÖDENDİ
15.01.2014	1,993,390 TL	ÖDENDİ

15.09.2014	1,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.10.2014	1,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.11.2014	1,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.12.2014	2,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.01.2015	2,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.02.2015	2,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.03.2015	3,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.04.2015	3,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.05.2015	3,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.06.2015	3,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.07.2015	3,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.08.2015	3,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.09.2015	4,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.10.2015	4,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.11.2015	7,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.12.2015	7,755,717 TL	ÖDENMEDİ
Toplam	86.500.000 TL	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

17 Şubat 2014 №03965

BEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBET

" diye sözlerini bitirdiler.

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

İSTIKLAL CD N:83 K:1
BEYOĞLU /
İSTANBUL
Tel:+902122442551
Fax:+902122492883YÜKLENİCİ: DUMANKAYA İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ'ni temsilen UĞUR
DUMANKAYAARSA MALIKI : ABDULLAH TİVNİKLİ
KÖRFEZ
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI
ANONİM
ŞİRKETİ'ni
temsilen

UFUK GÜNER

UFUK GÜNER

BEYOĞLU 1. NOTERİ

Mehmet Erkal TİBET
Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Feryal ALKAN

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME

BEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBETİSTİKLAL CD.N:83 K:1
BEYOĞLU /
İSTANBUL
Tel: 0212 2551
Fax: 0212 255183

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

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben BEYOĞLU 1. NOTERİ Mehmet Erkal TİBET Yerine imzaya Yetkili Başkatip Feryal ALKAN İstiklal Cd.n:83 K:1 Beyoğlu / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken VAKİ TALEP DAVET VE KABUL EDİLEN MAZARETLERİNE binaen Ankara Yolu Pendik Kavşağı Dumankaya iş merkezi kat 3 Pendik/İstanbul adresine gittim. Burada hazır bulunan 5860047467 vergi numaralı ESENTEPE M. BÜYÜKDERE C. No: 129 İç Kapı No: K/9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyette bulunan KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ. adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Üsküdar Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 27/08/2010 tarih, 21602 kayıt, U11 seri ve 406046 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Sultantepe mahallesi/köyü, 55 cilt, 1373 aile sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Siddik , ana adı Hatice Cahide , doğum tarihi 1/7/1959 , doğum yeri Erzurum olan, 53902118144 T.C. kimlik numaralı, halen SULTANTEPE MAH. YENİDÜNYA SK. No: 25 İç Kapı No: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH TİVNİKLİ , 5860047467 vergi numaralı ESENTEPE M. BÜYÜKDERE C. No: 129 İç Kapı No: K/9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyette bulunan KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ. adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Fatih Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 29/05/2008 tarih, 12108 kayıt, J11 seri ve 592678 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Malatya ili, Pütürge ilçesi, Köylü mahallesi/köyü, 3 cilt, 150 aile sıra, 22 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Ayşe , doğum tarihi 12/12/1978 , doğum yeri İstanbul olan, 61861067106 T.C. kimlik numaralı, halen ESENEVLER MAH. KÜLTÜR SK. No: 20 İç Kapı No: 16 Ümraniye / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili UFUK GÜNER , 3140036449 vergi numaralı ANKARA YOLU PENDİK K AVŞAĞI DUMANKAYA İŞM No: 128 İç Kapı No: 3 Pendik / İstanbul adresinde faaliyette bulunan DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Tuzla Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 13/01/2009 tarih, 355 kayıt, I11 seri ve 390895 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi/köyü, 8 cilt, 188 aile sıra, 7 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Osman , ana adı Güllizar , doğum tarihi 15/8/1944 , doğum yeri Rize olan, 16001368858 T.C. kimlik numaralı, halen AYDINLI MAH. İZZET KABADAYI SK. No: 47 İç Kapı No: 1 Tuzla / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili HALİT DUMANKAYA , DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istediler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden ABDULLAH TİVNİKLİ , UFUK GÜNER , HALİT DUMANKAYA adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. BEYOĞLU 31. Noterliği'nden 14/05/2014 tarih ve 18315 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ. ünvanlı şirketi 29/04/2014 tarihinden itibaren MÜŞTEREK süre ile temsile ABDULLAH TİVNİKLİ, UFUK GÜNER isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü. BEYOĞLU 21. Noterliği'nden 17/09/2014 tarih ve 13862 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 26/08/2014 tarihinden itibaren MÜNFERİT süre ile temsile HALİT DUMANKAYA isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; ABDULLAH TİVNİKLİ , UFUK GÜNER , HALİT DUMANKAYA şu suretle söze başladılar.



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

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

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

DEĞİŞİKLİK YAPILAN HÜKÜM/HÜKÜMLER

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

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

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

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

ifadesi iptal edilmiş yerine aşağıdaki ifadeler eklenmiştir.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YENİ İLAVE EDİLEN HÜKÜM/HÜKÜMLER

Madde 6. Yeni ödeme planına ilişkin hükümler:

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



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

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

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

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

ÖDEME PLANI

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

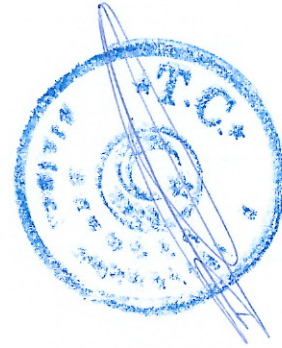
Tarih	Tutar
15.07.2015	1.000.000 TL
15.08.2015	1.500.000 TL
15.09.2015	2.000.000 TL
15.10.2015	2.000.000 TL
15.11.2015	2.500.000 TL
15.12.2015	2.500.000 TL
15.01.2016	3.000.000 TL
15.02.2016	3.500.000 TL

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

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

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

" diye sözlerini bitirdiler.



№ 21297

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

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

BEYOĞLU 1. NOTERİ

MEHMET ERKAL
TİBET

TARAFLAR :

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

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

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

YETKİLİSİ: **UFUK GÜNER**

BEYOĞLU 1. NOTERİ
Mehmet Erkal TİBET

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Feryal ALKAN



İMZA SİRKÜLERİ

Şirketin Ünvanı : DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Şirketin Adresi : Ankara Yolu Pendik Kavşağı Dumankaya İş Merkezi K:3 Pendik/İST.
Vergi Dairesi Ve Nosu : Anadolu Kurumlar V.D. 3140036449
Ticaret Sicil adı : İstanbul
Sicil Numarası : 225504
Yetkinin Süresi : 26/08/2014 tarihinden itibaren 3 (üç) yıl.

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki kararı almıştır.

26.08.2014 Tarihinde yapılan genel kurul toplantısında 3 Yıl süre ile seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki şekilde görev belenini rapordurlardır.

Yönetim Kurulu Başkanlığına Uğur DUMANKAYA,
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına Barış Değer DUMANKAYA,
Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliliğine Halit DUMANKAYA,
Yönetim Kurulu Üyeliğine ise Ayla Dumankaya PİRİNÇÇİ Ve Semih Serhat DUMANKAYA Oybirliği ile seçilmiştir.

Daha Önceki İmza yetkileri iptal edilerek şirket temsil ve ibam aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

1) Şirketimizin gerçek kişiler, resmi kuruluşlar ve tüzel kişiliği hatiz kuruluşlar nezdinde temsil, idari ve şirket tarafında tasarruflar edecek belümlüm evrakların ve belümlerini geçerli olabilmesi amacıyla iptal edilen şikâletlerin yerine kanun olmak üzere yeni bir "İMZA SİRKÜLERİ" tasarruf ve tesdüline Şirketimiz, bilümlüm resmî ve özel daire ve müesseselerinde, vergi dairelerinde, gerçek ve tüzel kişiler ile banka ve sair finansman kuruluşlarında nezdinde borç ve tahsilât altına sokulan bilümlüm işlerde temsil etmeye, bankalarda ve sair finansman kuruluşlarında hesap açmaya, para yatırılmaya ve çekmeye, bono, emare mülahazatı senet, polise, çek ve benzeri her nevi kamlaya senetleri ile kıymetli evrak tasarruf ve imzalanmaya, sözleşme taleplene, tasahhüsüne, kefaletüne, talimat mektuplarında borçlu ve şikâletli safıyla almaya ve vermeye, imzalamaya, ibraya, feragat, şirket adına gayrimenkuller almaya ve satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye, şirket lehine veya gerçek tüzel kişi niteliğindeki üçüncü kişiler lehine ipotek almaya ve vermeye, ipotek feliğine, diğer şuyu hakları tasarruf ve bunları ile ilgili olarak nupa dairelerindeki işlemleri tasarruf ve imzaya, marka tescil işlemleri ifaya, yeni ve yabancı kuruluşlarda lisans, know-how, patent, telif hakkı ve benzeri konularda sözleşmeler imzalamaya, şirket temsil etmek üzere vekil nosp ve vekalet, icazetinde gerçek ve tüzel şirket konularında sözleşmeler imzalamaya, şirket temsil etmek üzere vekil nosp ve vekalet, icazetinde gerçek ve tüzel şirket makazatı ve mevzuat ile alakalı gayri nakli kredî sözleşmeleri imzalamaya ve bu çerçevede müasir olmak her nevi işlemleri ifa etmeye,

A Grubu İmza yetkilerinden Yönetim Kurulu Başkanı Uğur DUMANKAYA, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Barış Değer DUMANKAYA, Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi Halit DUMANKAYA Yönetim Kurulu Üyesi Ayla Dumankaya PİRİNÇÇİ Ve Semih Serhat DUMANKAYA'dan Herhangi birisinin altına atacakları MÜNFERİT İmzaları ile şirket her konuda em geniş şekilde temsil ve ibazına yetkili kalmışlardır.

2) Herhangi bir belümlüm gayrimenkul alım ve satım söz konusu olmadan şirket üçüncü şahıslar ve kurumlar karşısında temsil etmeye, evrakları alıp vermeye, imzalamaya, resmî ve özel idarelerle kontumaya, temsil alıp vermeye, vergi daireleri, PTT, İSKİLGİDAS, THDAŞ, TEK, SGK, Ticaret Sicili müdürlüğü, Tapu Tescil müdürlüğü, emir belümlüm devlet dairelerinde, resmî ve özel kuruluşlar nezdinde şirket temsil işleri taktipte, A' Grubu İmza Yetkilerinden herhangi birisinin şirketin ticari ünvanı veya kaşesi altına atacakları MÜNFERİT İmzaları ile temsil ve ibazına yetkili kalmışlardır.

Yürürlük ana sözleşmede düzenlenmiş üzere ortaklığın idarisi ve işleri günlük olarak, emir ve emare, emare mülahazatı senet, polise, çek ve benzeri her nevi kamlaya senetleri ile kıymetli evrak tasarruf ve imzalanmaya, kiralamaya, kiraya vermeye, şirket lehine veya gerçek tüzel kişi niteliğindeki üçüncü kişiler lehine ipotek almaya ve vermeye, ipotek feliğine, diğer şuyu hakları tasarruf ve bunları ile ilgili olarak nupa dairelerindeki işlemleri tasarruf ve imzaya, marka tescil işlemleri ifaya, yeni ve yabancı kuruluşlarda lisans, know-how, patent, telif hakkı ve benzeri konularda sözleşmeler imzalamaya, şirket temsil etmek üzere vekil nosp ve vekalet, icazetinde gerçek ve tüzel şirket makazatı ve mevzuat ile alakalı gayri nakli kredî sözleşmeleri imzalamaya ve bu çerçevede müasir olmak her nevi işlemleri ifa etmeye,

Şirketin temsil ve ibazına yetkili olanlar;

(Handwritten signatures and stamps)

A GRUBU İMZA YETKİLERİ

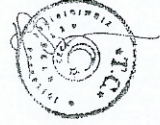
Uğur DUMANKAYA (TC 15995369018)
Yönetim Kurulu Başkanı

Barış Değer DUMANKAYA (TC 1598369300)
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Halit DUMANKAYA (TC 1600168888)
Yönetim Kurulu Murahhas Üye

Ayla Dumankaya PİRİNÇÇİ (TC 15983369464)
Yönetim Kurulu Üyesi

Semih Serhat DUMANKAYA (TC: 15974369756)
Yönetim Kurulu Üyesi



Şirketin temsil ve ibazına yetkili olanlar:

(Handwritten signatures and stamps)

ŞİRKET İMZA YETKİLERİ

(Handwritten signatures and stamps)

14 MAYIS 2014

GENEL MÜDÜR
UFUK ÇÖNER

18315

B Grubu İmza Yetkileri

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI
MUCAHİD AHMED ALGA

C Grubu İmza Yetkileri

ISA SAHİN
MALİ VE İDARİ İŞLER MÜDÜRÜ

(Handwritten signatures and stamps)

ŞİRKETİN TEMSİL VE İZAN

18315

(Handwritten signatures and stamps)

İMZA SİRKÜLERİ

18315

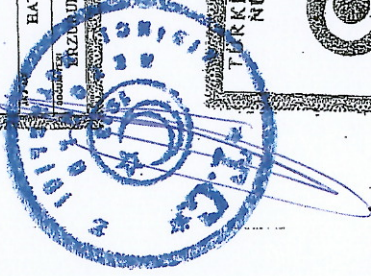
(Handwritten signatures and stamps)

MEYAN NAL	DINI	İSLAM	MAN GRUBU
EVLİ	İLCE	İSTANBUL	ÜSCÜDAR
İL İSTANBUL SULTANTEPE MAHALLESİ			
MEYAN NAL	ALTE SIRA NO	SIRA NO	
0055	01373	0001	
VERİLDİ YER	VERİLDİ YERİNİ	KAYIP	
ÜSCÜDAR			
KAYIT NO	VERİLDİ TARİHİ		
21602	27.08.2010		
COZDANIN KAYITLI OLDUĞU			
SOZLESMELİ PERSONEL			
NESLİ KÜLTÜR NÜSXE SAĞIRU			
DİKKET SÖZALİ			

MEYAN NAL	DINI	İSLAM	MAN GRUBU
BEKAR	İLCE	MALATYA	PEYİRCİ
MEYAN NAL			
0003	00150	0022	
VERİLDİ YER	VERİLDİ YERİNİ	YENİLEME	
PATİH			
KAYIT NO	VERİLDİ TARİHİ		
13108	29.05.2008		
COZDANIN KAYITLI OLDUĞU			
ZEHİRCİ TELİK			
SİYASİ İSTİSNA İZİNİ ALAN			
DİKKET SÖZALİ			

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		
NÜFUS CUZDANI		
SERİNOĞLU ÜLLÜ		
TC NÜSXE NO	NO	
53902118144	408046	
SÖZALİ	TİPİNKİLİ	
ADI	ABDULLAH	
BİRİM ADI	SİDDİK	
İŞİ	BATICE CAHDE	
DOĞUM TARİHİ	01.07.1959	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		
NÜFUS CUZDANI		
SERİNOĞLU GÜNER		
TC NÜSXE NO	NO	
61861067106	592678	
SÖZALİ	GÜNER	
ADI	UFUK	
BİRİM ADI	MUSTAFA	
İŞİ	AYŞE	
DOĞUM TARİHİ	12.12.1978	



MEYAN NAL	DINI	İSLAM	MAN GRUBU
EVLİ	İLCE	İSTANBUL	KARTAL
İL İSTANBUL ÇAYIŞOĞLU MAHALLESİ			
MEYAN NAL	ALTE SIRA NO	SIRA NO	
0008	00188	0007	
VERİLDİ YER	VERİLDİ YERİNİ	KAYIP	
TUZLA			
KAYIT NO	VERİLDİ TARİHİ		
355	13.01.2009		
COZDANIN KAYITLI OLDUĞU			
DILAN ARAS			
SOZLESMELİ PERSONEL			
MÜZEYyen ABALAR			
ŞEF			
NİHAZ MÜDÜRÜ AİL			
DİKKET SÖZALİ			

TÜRKİYE CUMHURİYETİ		
NÜFUS CUZDANI		
SERİNOĞLU HALİT		
TC NÜSXE NO	NO	
16001368858	390895	
SÖZALİ	DUMANKAYA	
ADI	HALİT	
BİRİM ADI	OSMAN	
İŞİ	CÜLLİZAR	
DOĞUM TARİHİ	15.08.1944	

1621291

YAPI RUHSATI

2873365

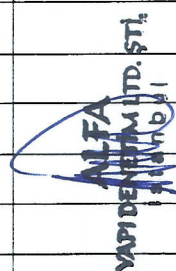
1. Ruhsat veren kurum KARTAL BELEDİYESİ	8. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Gece <input type="checkbox"/> 16. İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İşnat duvanı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvanı <input type="checkbox"/> 19.	9. Ruhsatın onay tarihi 23/09/2014	10. Ruhsat no. 7-12	11. İlk ruhsat tarihi 27.07.2009	12. İkinci ruhsat tarihi 3-03
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İlçe KARTAL Bucak Belediye KARTAL BELEDİYESİ Mahalle KORDONBOYU Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı ŞEHİT TAMER KILIÇ SOKAĞI Cadde/Sokak tanımlama kodu 46 Site adı DUMANKAYA	3. Ada no. 1866 4. Parsel no. 74 5. Blok no. A 6. Bağımsız bölüm no.	13. İmar planı onay tarihi 19.09.2006	14. İmar durumu tarihi 14.01.2009	15. İmar durumu no. 545	16. Zemin etüdü onay tarihi 29.01.2008
3. Pafta no. 86	4. Ada no. 1866	5. Parsel no. 74	6. Blok no. A	7. Bağımsız bölüm no.	
17. Parselasyon plan onay tarihi	18. Parsel kullanım amacı KONUT-TİCARET	19. Parselin alanı (m2) 5982,91	20. Tapu tescil belgesi veren kurum KARTAL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21. Tapu tescil belgesi tarihi 27.03.2009	22. Tapu tescil belgesi no. 6745
23. ÇED raporu onay tarihi	24. Planlanan inşaatla bağlama tarihi 17.09.2013	25. Planlanan inşaatı birime tarihi 15.09.2018	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi .../.../20...		


Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (UFUK GÜNER) 61861067106	Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DUMANKAYA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. (HALİT DUMANKAYA) 16001368858	Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı BARIŞ ÇILGIN
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ZİNCİRLİKLYU	33. Oda sicil no. 0	43. TC kimlik no. 26272920662
29. Vergi kimlik no. 5860047467	34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ANKARAYOLU PENDİK KAVŞAĞI DUMANKAYA İŞ MERKEZİ KAT 3 PENDİK/İST	35. Vergi kimlik no. 3140036449
30. Adres BÜYÜKDERE CAD. NO: 129 KAT: 9 ŞİŞLİ İSTANBUL	31. İmza	36. Sigorta sicil no. 0
	37. Sözleşme tarihi 19.02.2012	38. Sözleşme no. 11800
	39. Yapı müteahhidi yetki belgesi no.	40. Sicile esas adres ANKARAYOLU PENDİK KAVŞAĞI DUMANKAYA İŞ MERKEZİ KAT 3 PENDİK/İST
	41. İmza	44. Oda sicil no. 76198
		45. Sigorta sicil no.
		46. Sözleşme tarihi 27.08.2013
		47. Sözleşme no. 0
		48. Adres ORHANTEPE MAH. KUZGUN SK. EN SİTESİ D2 BLOK KARTAL/İST.
		49. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	51. Bağımsız bölüm sayısı 109
52. Yüzölçümü (m2) 18256	53. Senzer yapı sayısı 1
(12301) Dükkan	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 122
13	55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı 109
1641	56. Yapının taban alanı (m2) 1450
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - delay belirlenmeyecek)	57. Yapı inşaat alanı (m2) 29681
9784	58. Toplam yapı sayısı 1
	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 122
	60. Toplam konut birimi (daire) sayısı 109
	61. Toplam taban alanı (m2) 1450
	62. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 29681
	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 6
	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 11
	65. Yapının toplam kat sayısı 17
	66. İlave kat sayısı
	67. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 19,6
	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 33,5
	69. Yapının toplam yüksekliği (m) 53,1
	70. İlave kat yüksekliği (m)
Toplam (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	71. Yapının sınıfı V
122	72. Yapının grubu A
29681	73. m2 maliyeti (TL) 1150
	74. Yapının maliyeti (TL) 34133150
	75. Yapının arsa değeri (TL) 4487163
	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 38620333
	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 34133150

Yapının Teknik Özellikleri			
78. Isıtma Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.	84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.	85. Ortak Kullanılan Alanlar <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Akıllı otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.	86. Yapının Tasarıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1. Skelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 5.
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.	80. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6.	81. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.	87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.
82. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu	83. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik	88. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.	

Yapı Projeleri				
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no.	92. Oda sicil no.	93. Adres
Mimar	ADNAN KAZMACI	44803370830	7666	VALİ KONAĞI CAD. 173 YAPI KREDİ VAKIF BİNASI/54 NİŞANTAŞI 80020 ŞİŞLİ/İSTANBUL
24.03.2009	ŞAKİR TEKER	57727365080	30052	ALTUNIZADE KISITLI CAD. NO. 4 SARKUYAN AK PLAZA A BLOK D.9/A ÜSKÜDAR/İSTANBUL
Statik	BELGİN MERAY	54670065340	14536	KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. NO. 107/12 KADIKÖY/İST.
25.03.2009	KANI KORKMAZ	62638151744	6225	HASANPAŞA MAH. POYRAZ SOKAK DETAY İŞ MERKEZİ 20/10 KADIKÖY/İST.
Elektrik	FEVZİ POLAT	41239138720	3068	BATI MAH. ORTANCA SOKAK ETHEM SALMANGİL İŞ MERKEZİ NO. 17/4 PENDİK/İST.
24.03.2009				
Mekanik tesisat				
24.03.2009				
JEOLOJİ				
29.01.2008				
.../.../20...				
.../.../20...				
.../.../20...				

Yapı Denetimi					
	95. Adı soyadı	96. TC kimlik no.	97. Oda sicil no / Denetim belge no.	98. Adres	99. İmza
Mimarı	SEVİM ÖZYİĞİT	11368056968	4478		
Statik	ALI SUAVİ TUZCU	43699569168	29985		
Elektrik	A. FIKRİ ALTINBAŞ	43867401788	13509		
Mekanik tesisat	OSMAN YAVUZ	25649394518	75970		

Yapı Denetim Kuruluşu				
100. Kuruluşun adı ALFA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	101. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no. ERHAN ÇİLOĞLU 20875087838	102. Vergi kimlik no. 510086012	104. Adres KAYIŞDAĞI MAH. KAYIŞDAĞI CAD. NO: 165/2 ATAŞEHİR/İST	105. İmza 
		103. İzin belge no ve sınıfı 199		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelirin mahiyeti	107. Makbuz tarihi	108. Makbuz no.	109. Tutarı (TL)	110. Dolgu miktarı(m3) 999	111. Kazı miktarı(m3) 9999
1. Yol-kanal harcı	25.03.2009	7100004	36123		
2. Bina inşaatı harcı	25.03.2009	7100004	24530	112. Kullanılmayan kazı miktarı(m3) 9000	
3. Otopark bedeli	25.03.2009	7100004	165586		
4. Ceza	25.03.2009	7100004	311859,8		
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			538096,8		113. Kullanılmayan kazının döküleceği yer

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

114. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih HAKAN ÖZÜLÜ RAPORTER 7035702020 03.09.2014	115. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih ALİ APAYDIN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 33724781252	116. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih, mühür ALİ APAYDIN TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI 33724781252	117. Onay kodu
---	---	--	----------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih	119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no., imzası, tarih	121. İnşaat başlama tarihi .../.../20....

Vize Kontrolü				
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesullerin adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1. Toprak	.../.../20....			
2. Zemin aplikasyon	.../.../20....			
3. Temel	.../.../20....			
4. Bodrum	.../.../20....			
5. Sütasman	.../.../20....			
6. Kat	.../.../20....			
7. Çatı	.../.../20....			
8. Su yalıtımı	.../.../20....			
9. Isı yalıtımı	.../.../20....			
10. Kanalizasyon/Fosseptik	.../.../20....			
11. Mekanik tesisat	.../.../20....			
12. Elektrik/İletişim tesisatı	.../.../20....			

127. Diğer Hususlar
ŞEHİT TAMER KILIÇ SOKAĞI, 1 DIŞ KAPI NOLU BİNANIN
1, 10, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 12, 120, 121, 122, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 5, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 6, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 7, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 8, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 9, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM 122 İÇ KAPI)

YAPI RUHSATI

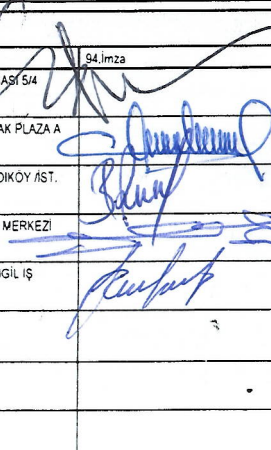
2873401

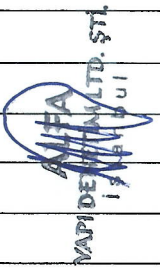
1. Ruhsat veren kurum KARTAL BELEDİYESİ		8. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İllave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçiç <input checked="" type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İşinat duvan <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bançe duvan <input type="checkbox"/> 19.		9. Ruhsatın onay tarihi 23/03/2014	10. Ruhsat no. 7-12	11. İlk ruhsat tarihi 27.07.2009	12. İk. ruhsat no. 3-03
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İlçe KARTAL		13. İmar planı onay tarihi 19.09.2006		14. İmar durumu tarihi 14.01.2009	15. İmar durumu no. 545	16. Zemin etüdü onay tarihi 29.01.2008	
Bucak: Köy:		17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı TİCARET		19. Parselin alanı(m2) 5982,91	
Belediye: KARTAL BELEDİYESİ		20. Tapu tescil belgesi veren kurum KARTAL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi 17.07.2014		22. Tapu tescil belgesi no. 42993	
Mahalle: KORDONBOYU Mahalle tanımlı kodu: 10		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaatla başlama tarihi 17.09.2013	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi 16.09.2018	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi/20.....	
Meydan, bulvar, cadde, sokak, kume adı TURGUT ÖZAL BULVARI		27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (UFUK GÜNER) 61861067106		28. Bağı olduğu vergi dairesi adı ZİNCİRLÜKUYU		29. Vergi kimlik no. 5860047467	
Caddesokak tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 65		30. Oda sicil no. 0		31. Bağı olduğu vergi dairesi adı ANADOLU KURUMLAR		32. Vergi kimlik no. 3140036449	
Site adı: DUMANKAYA Mevki adı:		33. Sigorta sicil no. 0		34. Sözleşme tarihi 19.02.2012		35. Sözleşme no. 11800	
3. Pafta no. 86	4. Ada no. 1866	5. Parsel no. 74	6. Blok no. B	7. Bağımsız bölüm no			

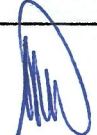
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (UFUK GÜNER) 61861067106		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DUMANKAYA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. (HALİT DUMANKAYA) 19001368858		42. Adı soyadı, unvanı BARIŞ ÇILGIN	
28. Bağı olduğu vergi dairesi adı ZİNCİRLÜKUYU		33. Oda sicil no. 0		43. TC kimlik no. 26272920662	
29. Vergi kimlik no. 5860047467		34. Bağı olduğu vergi dairesi adı ANADOLU KURUMLAR		44. Oda sicil no. 76198	
30. Adres BÜYÜKDERE CAD. NO.129 KAT.9 ŞİŞLİ İSTANBUL		36. Sigorta sicil no. 0		37. Sözleşme tarihi 19.02.2012	
31. İmza		38. Sözleşme no. 11800		39. Yapı mütahhidi yetki belge no.	
40. Sicile esas adres ANKARAYOLU PENDİK KAVŞAĞI DUMANKAYA İŞ MERKEZİ KAT.3 PENDİK/İST		41. İmza		48. Adres ORHANTEPE MAH. KUZGUN SK. EN SİTESİ D2 BLOK KARTAL/İST.	
49. İmza		45. Sigorta sicil no.		46. Sözleşme tarihi 27.08.2013	
47. Sözleşme no. 0		47. Sözleşme no. 0		49. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12301) Dükkan	51. Bağımsız bölüm sayısı 56	52. Yüzölçümü (m2) 6531	53. Benzer yapı sayısı 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 56	55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı 56
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - detay belirtmeyecek)		7478	58. Toplam yapı sayısı 1	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 56	60. Toplam konut birimi (daire) sayısı 56
			63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 5	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2	65. Yapının toplam kat sayısı 7
			67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 16,6	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,5	69. Yapının toplam yüksekliği(m) 23,1
			71. Yapının sınıfı V	72. Yapının grubu A	73. 1 m2 maliyeti (TL) 1150
			74. Yapının maliyeti (TL) 16110350	75. Yapının arsa değeri (TL) 17948730	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 34059080
Toplam (12301) Dükkan	56	14009			77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 16110350

Yapının Teknik Özellikleri	
78. İstima Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.	84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Antma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.	85. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürhük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.
80. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input checked="" type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6.	86. Yapının Taşıyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Skelet (Karkas) } <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.	87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.
82. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu	88. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.
83. Atık su <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik	

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no.	92. Oda sicil no.	93. Adresi	94. İmza
24.03.2009	Mimarî ADNAN KAZMAOĞLU	44803370830	7666	VALİ KONAĞI CAD. 173 YAPI KREDİ VAKIF BİNASI/54 NİŞANTAŞI 80020 ŞİŞLİ/İSTANBUL	
25.03.2009	Statik ŞAKİR TEKER	57727365080	30052	ALTUNİZADE KISIKLI CAD.NO.4 SARKUYSAN AK PLAZA A BLOK D.9/A ÜSKÜDAR/İST	
24.03.2009	Elektrik BELGİN MERAY	54670065340	14536	KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. NO.107/12 KADIKÖY/İST.	
24.03.2009	Mekanik tesisat KANI KORKMAZ	62638161744	6225	HASANPAŞA MAH. POYRAZ SOKAK DETAY İŞ MERKEZİ 20/10 KADIKÖY/İST.	
29.01.2008	JEOLOJİ FEVZİ POLAT	41239138720	3068	BATI MAH. ORTANCA SOKAK ETHEM SALMANGİL İŞ MERKEZİ NO.174 PENDİK/İST.	
...../20.....					
...../20.....					
...../20.....					

Yapı Denetimi					
	95. Adı soyadı	96. TC kimlik no.	97. Oda sicil no / Denetim belge no.	98. Adres	99. İmza
Mimari	SEVİM ÖZYİĞİT	11368059968	4478		
Statik	ALİ SUAVİ TUZCU	43699569168	29885		
Elektrik	A.FIKRİ ALTINBAŞ	43867401788	13509		
Mekanik tesisat	OSMAN YAVUZ	25649394518	75970		

Yapı Denetim Kuruluşu				
100. Kuruluşun adı ALFA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	101. Yetkisinin adı soyadı, TC kimlik no. ERHAN ÇİLOĞLU 20875087838	102. Vergi kimlik no. 510086012	104. Adres KAYIŞDAĞI MAH. KAYIŞDAĞI CAD. NO: 16S/2 ATAŞEHİR/İST	105. İmza 
		103. İzin belge no ve sınıfı 199		

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelirin mahiyeti	107. Makbuz tarihi	108. Makbuz no.	109. Tutarı (TL)	110. Dolgu miktarı (m3) 999	111. Kazı miktarı (m3) 9999
1. Yol-kanal harcı	25.03.2009	7100004	36123		
2. Bina inşaatı harcı	25.03.2009	7100004	24530		
3. Otopark bedeli	25.03.2009	7100004	165586		
4. Ceza	25.03.2009	7100004	311859,6		
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			538096,6		
				112. Kullanılmayan kazı miktarı (m3) 9000	
				113. Kullanılmayan kazının döküleceği yer	

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

114. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih HAKAN ÖZÜLÜ RAPORTER 7035192020 08.09.2014	115. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ALİ APAYDIN İMAR VE ŞİRİRCİLİK MÜDÜRÜ 33724781259	116. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür ALİ APAYDIN TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI 33724781259	117. Onay kodu
--	--	---	----------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. İnşaat başlama tarihi .../.../20....

Vize Kontrolü				
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesullerinin adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1. Toprak	.../.../20....			
2. Zemin aykırılık	.../.../20....			
3. Temel	.../.../20....			
4. Bodrum	.../.../20....			
5. Subasman	.../.../20....			
6. Kat	.../.../20....			
7. Çatı	.../.../20....			
8. Su yalıtımı	.../.../20....			
9. Isı yalıtımı	.../.../20....			
10. Kanalizasyon/Fosseptik	.../.../20....			
11. Mekanik tesisat	.../.../20....			
12. Elektrik/İletişim tesisatı	.../.../20....			

127. Diğer Hususlar
TURGUT ÖZAL BULVARI, 65 DIŞ KAPILINOLU BİNANIN 1 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM 56 İÇ KAPI)

Yapı Denetimi

96. Adı Soyadı	97. TC kimlik no	98. Oda sicil durum belge no	99. Adresi	100. İmza
ATEŞ TEKİN	38272588384	8307	HASANPAŞA MAH. KURBAĞLI DERE CAD. NO.10/2 KADIKÖY/İST.	
MUSTAFA PAPAĞER	68758006156	16230	269 OTO PARK BODRUM KATLARDA SAĞLANDI	
KENAN YÜKSEL	16228980680	19414		
HIKMET ANTAKYALI	46870962642	17911		

ALFA TEKNİK
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Kuruluşu

101. Kuruluşun Adı	102. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	103. Vergi kimlik no	105. Adres	106. İmza
ALFA TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	YAVUZ CANPOLAT 43546068332	510200629	HASANPAŞA MAH. KURBAĞLI DERE CAD. NO.10/2 KADIKÖY/İST.	
		104. İzin belge no ve sahit 529		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

107. Gelirin Mahiyeti	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz No	110. Tutarı (TL)	Toprak Bilgileri	
1. Yol-kanal harcı	25.03.2009	7100004	36123	111. Dolgu Miktarı(m3) 999	112. Kazı miktarı(m3) 9999
2. Bina inşaatı harcı	25.03.2009	7100004	24530	113. Kullanılmayan kazı miktarı(m3) 9000	
3. Otopark bedeli	25.03.2009	7100004	165586	114. Kullanılmayan kazının dökeceği yer	
4. Ceza	25.03.2009	7100004	311850,8		
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			538018,8		

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

115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	118. Onay kodu
YUSUF ER RAPORTÖR 41380418672 16/07/2012	M. DEHA ÖNER FÜH YAP DENETİM 16/07/2012	İSMAIL ÖKTEN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 27862957792	A. ÇİĞDEM ERTAN BAŞKAN YERİNCİSİ 32521811352

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İnşaat başlama tarihi

Vizeler

123. Vize adı	124. Kontrol tarihi	125. Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin aplikasyon					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Subasman					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. İsi yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Fosseptik					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik/İletişim tesisatı					

129. Diğer Hususlar

TURGUT ÖZAL BULVARI, 65 DIŞ KAPI NUMARALI BINANIN
1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 5, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 6, 7, 8, 9 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 56 İÇ KAPI)

YAPI RUHSATI

172351


1. Ruhsat Veren Kurum: KARTAL BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Veriliş Amacı		9. Ruhsatın onay tarihi: 18.03/2012	10. Ruhsat no: 3-66	11. İlk ruhsat tarihi: 27.07.2009	12. İlk ruhsat no: 3-03
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL		1. Yeni Yapı <input type="checkbox"/>		13. İmar planı onay tarihi: 19.09.2006	14. İmar durumu tarihi: 14.01.2009	15. İmar durumu no: 545	16. Zemin etüdü onay tarihi: 29.01.2008
İlçe: KARTAL		2. Yenileme <input type="checkbox"/>		17. Parselasyon plan onay tarihi:	18. Parselin kullanma amacı: TİCARET		19. Parselin alanı(m ²): 5982,91
Bucak: KARTAL BELEDİYESİ		3. Yeniden <input type="checkbox"/>		20. Tapu tescil belgesi veren kurum: KARTAL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi: 27.03.2009	
Mahalle: KORDONBOYU		4. Ek Bina <input type="checkbox"/>		22. Tapu tescil belgesi no: 6745		23. ÇED raporu onay tarihi:	
Mahalle tanıtım kodu: 10		5. Kat İlavisi <input type="checkbox"/>		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
Meydan/bulvar/cadde/sokak adı: TURGUT ÖZAL		6. İlave <input type="checkbox"/>		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:		27. Müt. ŞANTİYE ŞEFİ VE İSİM DEĞ.	
Caddesi/Sokak tanıtım kodu: 1		7. Geçici <input type="checkbox"/>					
Diğ. kape no: 65		8. Tadilat <input type="checkbox"/>					
Site adı: DUMANKAYA		9. Dolgu <input type="checkbox"/>					
Mevki adı:		10. Restorasyon <input type="checkbox"/>					
3. Pafta No: 86		11. Güçlendirme <input type="checkbox"/>					
4. Ada No: 1866		12. Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/>					
5. Parsel No: 74		13. Fosseptik <input type="checkbox"/>					
6. Blok No: B		14. Mekanik Tesisat <input type="checkbox"/>					
7. Başlımsız bölüm no:		15. Elektrik Tesisatı <input type="checkbox"/>					
		16. İhtinat Duvarı <input type="checkbox"/>					
		17. İhtinat Duvarı <input type="checkbox"/>					
		18. Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/>					


Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 53902118144		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DUMANKAYA İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş. (HALI DUMANKAYA) 16001368858		43. Adı soyadı, unvanı: EMRE ŞARDAĞ (İNŞ.MÜH.)	
28. Başlı olduğu vergi dairesi adı: ZINCİRLİKUYU		33. Oda sicil no: 0		44. TC kimlik no: 29615126844	
29. Vergi kimlik no: 5860047467		34. Oda sicil durum belge no: 769505		45. Oda sicil durum belge no: 83761	
30. Adres: BÜYÜKDERE CAD. NO.125 KAT. 9 ŞİŞLİ/İSTANBUL		35. Başlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLAR		46. Sigorta sicil no:	
31. İmza:		36. Vergi kimlik no: 3140036449		47. Başlangıç tarihi: 12.07.2012	
37. Sigorta sicil no: 0		38. Başlangıç tarihi: 19.02.2012		48. Başlangıç tarihi: 0	
39. Sözlüme no: 11800		40. Yapı müteahhidi yetki belge no:		49. Adres: YENİ MAH. YÜREKKAYALAR SOK. NO. 7/9 KARTAL/İST	
41. Sicile esas adres: ANKARAYOLU PENDİK KAVŞAĞI DUMANKAYA İŞ MERKEZİ KAT. 3 PENDİK/İST		42. İmza:		50. İmza:	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
51. Kullanma amacına göre yapının başlımsız bölümleri ile ortak alanları: (12301) Dükkan	52. Başlımsız bölüm sayısı: 56	53. Yüzölçümü (m ²): 6531	54. Benzer yapı sayısı: 1	55. Yapıda başlımsız bölüm sayısı: 56	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 1572
(99899) Ortak Alan (10m ortak alanların toplamı _ detay belirtilmeyecek)		7478	59. Toplam yapı sayısı: 1	60. Toplam başlımsız bölüm sayısı: 56	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 1572
			64. Yapının yol kotu altı sayısı: 5	65. Yapının yol kotu üstü sayı: 2	66. Yapının toplam kat sayısı: 7
			68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 16,6	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 6,5	70. Yapının toplam yüksekliği (m): 23,1
Toplam (12301) Dükkan	56	14009	72. Yapının sınıfı: V	73. Yapının grubu: A	74. 1 m ² maliyet (TL): 926
			75. Yapının maliyeti (TL): 12972334	76. Yapının arsa değeri (TL): 1446248	77. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 14418582
			78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 12972334		

Yapının Teknik Özellikleri			79. İstina sistemleri		
1. Merkezli ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/>			2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/>		
3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/>			4. Goba <input type="checkbox"/>		
5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/>			6. Klima <input type="checkbox"/>		
7. ... <input type="checkbox"/>			8. ... <input type="checkbox"/>		
80. İstina amaçlı kullanılan yakıt cinsi			81. Sıcak Su Temin Şekli		
1. Kat yakıt <input type="checkbox"/>			2. FUEL-oil <input type="checkbox"/>		
3. Doğal gaz <input type="checkbox"/>			4. LPG <input type="checkbox"/>		
5. Elektrik <input type="checkbox"/>			6. Termal <input type="checkbox"/>		
7. ... <input type="checkbox"/>			8. ... <input type="checkbox"/>		
82. Sıcak Su Yakıt Cinsi			83. İğne suyu		
1. Doğalgaz <input type="checkbox"/>			2. LPG <input type="checkbox"/>		
3. Fuel-oil <input type="checkbox"/>			4. Elektrik <input type="checkbox"/>		
5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/>			6. Termal <input type="checkbox"/>		
7. ... <input type="checkbox"/>			8. ... <input type="checkbox"/>		
84. Akış su			85. Kanalizasyon		
1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/>			2. Fosseptik <input type="checkbox"/>		
3. ... <input type="checkbox"/>			4. ... <input type="checkbox"/>		
86. Tesisatlar			87. Ortak Kullanım Alanları		
1. Anzota <input type="checkbox"/>			1. Asansör <input type="checkbox"/>		
2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/>			2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/>		
3. Doğalgaz <input type="checkbox"/>			3. Açık otopark <input type="checkbox"/>		
4. Elektrik <input type="checkbox"/>			4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/>		
5. Hablolu <input type="checkbox"/>			5. Kapalı depo <input type="checkbox"/>		
6. Plasi <input type="checkbox"/>			6. Kaldırım <input type="checkbox"/>		
7. Temiz su <input type="checkbox"/>			7. Ortak depo <input type="checkbox"/>		
8. Hidrofor <input type="checkbox"/>			8. Sığınak <input type="checkbox"/>		
9. Jeneratör <input type="checkbox"/>			9. Su deposu <input type="checkbox"/>		
10. Paratoner <input type="checkbox"/>			10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/>		
11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/>			11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/>		
12. ... <input type="checkbox"/>			12. ... <input type="checkbox"/>		
88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			89. Döşeme		
1. Bkret <input type="checkbox"/>			2. Tuğla <input type="checkbox"/>		
3. Taş <input type="checkbox"/>			4. Ahşap <input type="checkbox"/>		
5. Kerpiç <input type="checkbox"/>			6. Gazbeton <input type="checkbox"/>		
7. Beton blok <input type="checkbox"/>			8. Hafif panel <input type="checkbox"/>		
9. ... <input type="checkbox"/>			1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/>		
			2. Manzar Döşeme <input type="checkbox"/>		
			3. Asmolen <input type="checkbox"/>		
			4. Ahşap <input type="checkbox"/>		
			5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/>		
			6. ... <input type="checkbox"/>		

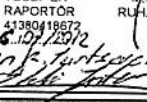
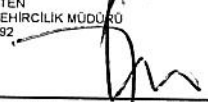

Yapı Projeleri				
90. Onay tarihi: 24.03.2009	91. Adı soyadı: ADNAN KAZMAOĞLU	92. TC kimlik no: 44803370830	93. Oda sicil durum belge no: 7666	94. Adres: VALİ KONAĞI CAD. 173 YAPI KREDİ VAKIF BİNASI NIŞANTAŞI 80020 ŞİŞLİ/İSTANBUL
25.03.2009	ŞAKİR TEKER	57727365080	30052	ALTUNIZADE KISIKLI CAD. NO.4 SARKUYSAN AK PLAZA A BLOK D.9/A ÜSKÜDAR/İST.
24.03.2009	BELGİN MERAY	54670065340	14536	KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. NO.107/12 KADIKÖY/İST.
24.03.2009	KANI KORKMAZ	62638161744	6225	HASANPAŞA MAH. POYRAZ SOKAK DETAY İŞ MERKEZİ 20/10 KADIKÖY/İST.
29.01.2008	FEVZİ POLAT	41239138720	3068	BATI MAH. ORTANCA SOKAK ETHEM SALMANGİL İŞ MERKEZİ NO.174 PENDİK/İST.
PROJE MÜELLİFİNİN				

Yapı Denetimi					
96. Adı Soyadı	97. TC kimlik no	98. Oda sicil durum belge no	99. Adresi	100. İmza	
ATEŞ TEKİN	38272588384	8307	HASANPAŞA MAH. KURBAĞLI DERE CAD. NO.10/2 KADIKÖY/İST.		
MUSTAFA PAKER	68758006156	16230	269 OTOPARK BODRUM KATLARDA SAĞLANDI		
KENAN YÜKSEL	16228980680	19414			
HİKMET ANTAKYALI	46870962642	17911			

Yapı Denetim Kuruluşu				
101. Kuruluşun Adı	102. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	103. Vergi kimlik no	105. Adres	106. İmza
ALFA TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	YAVUZ CANPOLAT 43546068332	510200629	HASANPAŞA MAH. KURBAĞLI DERE CAD. NO.10/2 KADIKÖY/İST.	
		104. İmza belge no ve sınıfı 529		

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
107. Gelirin Mahiyeti	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz No	110. Tutarı (TL)	111. Dolgu miktarı(m ³)	112. Kazı miktarı(m ³)
1. Yol-kanal harcı	25.03.2009	7100004	36123	999	9999
2. Bina inşaatı harcı	25.03.2009	7100004	24530		
3. Otopark bedeli	25.03.2009	7100004	16556		
4. Ceza	25.03.2009	7100004	311859,8		
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			536088,8		
				113. Kullanılmayan kazı miktarı(m ³) 9000	
				114. Kullanılmayan kazının döküleceği yer	

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

115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	118. Onay kodu
YUSUF ER RAPORTÖR 41380419672 16/07/2012 	İSMAL ÖKTEN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 27862957792 16/07/2012 	A. ÇİĞDEM ERTAN BAŞKAN YARDIMCISI 32521821352 16/07/2012 	

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İnşaat başlama tarihi

Vizeler					
123. Vize adı	124. Kontrol tarihi	125. Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin apikasyon					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Subasman					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Fosseptik					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik/İletişim tesisatı					

129. Diğer Hususlar
ŞEHİT TAMER KILIÇ SOKAĞI, 1 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN 1, 10, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 11, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 12, 120, 121, 122, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 5, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 6, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 7, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 8, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 9, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 122 İÇ KAPI)

YAPI RUHSATI

1728

1. Ruhsat Veren Kurum: KARTAL BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Veriliş Amacı		9. Ruhsatın onay tarihi	10. Ruhsat no	11. İlk ruhsat tarihi	12. İk. ruhsat no
2. Ruhsat verilen yapının adresi		1. Yeni Yapı		19.09.2006	3-66	27.07.2009	3-03
İl: İSTANBUL		2. Yeniden		13. İmar planı onay tarihi	14. İmar durumu tarihi	15. İmar durumu no	16. Zemin etüdü onay tarihi
Bucak:		3. Yeniden		19.09.2006	14.01.2009	545	29.01.2008
Belediye: KARTAL BELEDİYESİ		4. Ek Bina		17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanım amacı	
Mahalle: KORDONBOYU		5. Kat İlavet		KONUT+TİCARET		19. Parselin alanı(m ²)	
Meydan,buvar,cahde,sokak,köme adı: ŞEHİT TAMER KILIÇ		6. İlave		KARTAL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu teskil belgesi tarihi	
Mahalle tanımlı kodu: 10		7. Geçit		27.03.2009		22. Tapu teskil belgesi no	
Meydan/buvar/çahde/sokak/köme adı: 46		8. Tadilat		25. Planlanan inşaatla başlama tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 46		9. Dolgu					
Site adı: DUMANKAYA		10. Restorasyon					
Mevki adı:		11. Gölgeleme					
3. Pafta No:		12. Kullanım Değişimi					
4. Ada No:		13. Fosforik					
5. Parsel No:		14. Matanik Tesaat					
6. Blok No:		15. Elektrik Tesaatı					
7. Bağlımsuz bölüm no:		16. İsim Değişikliği					
85		17. İhtinat Duvarı					
1866		18. Bahçe Duvarı					
74		19. MÜT. ŞANTİYE ŞEFLİ VE İSİM DEĞ.					
A							

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		43. Adı soyadı, unvanı	
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 53902118144		DUMANKAYA İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş. (HALI DUMANKAYA) 16001368858		EMRE ŞARDAĞ (İNŞ.MÜH.)	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no		44. TC kimlik no	
ZİNCİRLİKUYU		0		29615126844	
29. Vergi kimlik no		34. Oda sicil durum belge no		45. Oda sicil durum belge no	
5860047467		769505		83761	
30. Adres		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		37. Sigorta sicil no	
BÜYÜKDERE CAD. NO.129 KAT.9 ŞİŞLİ İSTANBUL		ANADOLU KURUMLAR		38. Sözleşme tarihi	
31. İmza		36. Vergi kimlik no		39. Sözleşme no	
		3140036449		11800	
32. Sicil esas adres		37. Sigorta sicil no		40. Yapı müteahhidi yetki belge no	
ANKARAYOLU PENDİK KAVŞAĞI DUMANKAYA İŞ MERKEZİ KAT.3 PENDİK/İST		0			
41. Sicil esas adres		38. Sözleşme tarihi		42. İmza	
		19.02.2012			
43. Adres		39. Sözleşme no		46. Sigorta sicil no	
YENİ MAH.YÜREKKAYALAR SOK.NO:7/9 KARTAL/İST		11800		47. Sözleşme tarihi	
44. İmza		40. Yapı müteahhidi yetki belge no		48. Sözleşme no	
				0	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları		54. Benzer yapı sayısı	
52. Bağımsız bölüm sayısı		1	
53. Yüzölçümü (m ²)		55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
(11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)		122	
109		56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	
18256		109	
(12301) Dükkan		57. Yapının taban alanı(m ²)	
13		1450	
1641		58. Yapı inşaat alanı(m ²)	
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı _ detay belirtmeyecek)		29681	
9784		59. Toplam yapı sayısı	
		1	
		60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
		122	
		61. Toplam konut birimi (daire) sayısı	
		109	
		62. Toplam taban alanı(m ²)	
		1450	
		63. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	
		29681	
		64. Yapının yol kotu altı sayısı	
		6	
		65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
		11	
		66. Yapının toplam kat sayısı	
		17	
		67. İlave kat sayısı	
		68. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	
		19,6	
		69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	
		33,5	
		70. Yapının toplam yüksekliği(m)	
		53,1	
		71. İlave kat yüksekliği(m)	
Toplam (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)		72. Yapının sınıfı	
122		V	
29681		73. Yapının grubu	
		A	
		74. 1 m ² maliyeti (TL)	
		926	
		75. Yapının maliyeti (TL)	
		27484606	
		76. Yapının arsa değeri (TL)	
		3064180	
		77. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	
		30549786	
		78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	
		27484606	

Yapının Teknik Özellikleri	
79. İhtinat sistemi	
1. Merkezi iletme kabloları	
2. Bina içi kabloları	
3. Kat kabloları	
4. Soba	
5. Doğal gaz sobası	
6. Kimya	
7.	
80. İhtinat amaçlı kullanılan yakıt cinsi	
1. Katı yakıt	
2. Fıstık	
3. Doğal gaz	
4. LPG	
5. Elektrik	
6. Güneş	
7. Termal	
8. Rüzgar	
9.	
81. Sıcak Su Tesis Şekli	
1. Termosifon	
2. Şifon	
3. Güneş kolektörü	
4. Kamçı	
5. Müstarak	
6.	
82. Sıcak Su Yalıtım Cinsi	
1. Doğalgaz	
2. LPG	
3. Fıstık	
4. Elektrik	
5. Kat Yakıt	
6. Termal	
7.	
83. İçme suyu	
1. Şehir suyu	
2. Kuyu suyu	
3. Pınar suyu	
4. Taşma suyu	
84. Atık su	
1. Kanalizasyon	
2. Fosforik	
85. Yalıtımlar	
1. Arıtma	
2. Baz istasyonu	
3. Doğalgaz	
4. Elektrik	
5. Hebaşma	
6. Pissu	
7. Tamiz su	
8. Hidrofor	
9. Jeneratör	
10. Paratoner	
11. Yangın tesisatı	
12.	
86. Ortak Kullanım Alanları	
1. Asansör	
2. Bekli kutubesi	
3. Açık otopark	
4. Kapalı otopark	
5. Kapıcı dairesi	
6. Kömürük	
7. Ortak depo	
8. Sigınak	
9. Su deposu	
10. Yangın merdiveni	
11. Yüzme havuzu	
12.	
87. Yapının Tesis Sistemleri	
1. İskelet (Karkas)	
2. Yüzme (Kagir)	
3. Prefabrik	
4. Yarı prefabrik	
1.1. Betonarme	
1.2. Ahşap	
1.3. Çelik	
1.1.1. Çerçevesiz sistem	
1.1.2. Perdeli sistem	
1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	
5. Karma	
88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
1. Birikt	
2. Tuğla	
3. Taş	
4. Ahşap	
5. Kerpiç	
6. Gazbeton	
7. Beton blok	
8. Half panel	
9.	
89. Döşeme	
1. Plak Kiti	
2. Marifet Döşeme	
3. Asmolen	
4. Ahşap	
5. Hazır yapı malzemesi	
6.	

Yapı Projeleri	
90. Onay tarihi	
Mimar	
24.03.2009	
Statik	
25.03.2009	
Elektrik	
24.03.2009	
Mekanik tesisat	
24.03.2009	
JELOUJ	
29.01.2008	
91. Adı soyadı	
ADNAN KAZMAOĞLU	
92. TC kimlik no	
44803370830	
93. Oda sicil durum belge no	
7666	
94. Adres	
VALİ KONAĞI CAD. 173 YAPI KREDİ VAKIF BANASI 5. NİŞANTAŞI 80020 ŞİŞLİ/İSTANBUL	
95. İmza	
91. Adı soyadı	
ŞAKİR TEKER	
92. TC kimlik no	
57727365080	
93. Oda sicil durum belge no	
30052	
94. Adres	
ALTUNIZADE KISITLI CAD. NO.4 SARKUYSAN AK PLAZA A BLOK D.9/A ÜSKÜDAR/İSTANBUL	
95. İmza	
91. Adı soyadı	
BELGİN MERAY	
92. TC kimlik no	
54670065340	
93. Oda sicil durum belge no	
14536	
94. Adres	
KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. NO.107/12 KADIKÖY/İST.	
95. İmza	
91. Adı soyadı	
KANI KORKMAZ	
92. TC kimlik no	
62638161744	
93. Oda sicil durum belge no	
6225	
94. Adres	
HASANPAŞA MAH. POYRAZ SOKAK DETAY İŞ MERKEZİ 20/10 KADIKÖY/İST.	
95. İmza	
91. Adı soyadı	
FEVZİ POLAT	
92. TC kimlik no	
41239138720	
93. Oda sicil durum belge no	
3068	
94. Adres	
BATI MAH. ORTANCA SOKAK ETHEM SALMANLI İŞ MERKEZİ NO. 17/4 PENDİK/İST.	
95. İmza	