



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN
ADMER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR NO:
OZEL-2024-0223

TARİH:
05.03.2025

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi,
6087 Ada 13 Parsel 3 Adet BB Değerleme Raporu

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Raporun tarihi
- 1.2 Raporun numarası
- 1.3 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- 1.4 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- 1.5 Değerleme tarihi
- 1.6 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- 1.7 Raporun, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.8 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 2: KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Kuruluşun unvanı ve adresi
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar
- 2.4 İşin kapsamı

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- 3.1.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı,
- 3.1.2 Gayrimenkulün tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- 3.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi
- 3.4 Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler
- 3.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar
- 3.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler
- 3.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi
- 3.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

BÖLÜM 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- 4.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- 4.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri
- 4.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri
- 4.5 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar
- 4.6 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler
- 4.7 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi
- 4.8 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

BÖLÜM 5. Kullanılan değerlendirme yöntemleri

- 5.1 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.1.a. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.1.b. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı
 - 5.1.c. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler
 - 5.1.d. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar
 - 5.1.e. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.2 Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.2.a. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.2.b. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
 - 5.2.c. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
 - 5.2.d. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.3 Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.3.a. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.3.b. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
 - 5.3.c. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler
 - 5.3.d. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.4 Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)
 - 5.4.a. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)
 - 5.4.b. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları
 - 5.4.c. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

- 5.4.d. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- 5.4.e. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi
- 5.4.f. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklaması
- 6.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
- 6.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- 6.4 Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş
- 6.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi
- 6.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

BÖLÜM 7. SONUÇ

- 7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi
- 7.2 Nihai değer takdiri
- 7.2.1. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması
- 7.2.2. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

Rapor eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler
- b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri
- c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 05.03.2025
- 1.2 Rapor Numarası** : OZEL-2024-0223
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayan Ad ve Soyadları** : İlkay GÜRIŞİK
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ali GÜRIŞİK
- 1.6 Değerleme Tarihi** : 05.03.2025
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2024/223 -30.12.2024
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı** : Sermaye Piyasası Kanunu kapsamındaki ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları tarafından kamuya açıklanan ve/veya Kurul'a iletilen finansal raporların hangi kaleminde gösteriliyor olursa olsun gayrimenkul, gayrimenkul projesi, bir gayrimenkule dayalı hak ve faydalar gibi konularda hazırlananlar ile varlıkların değer düşüklüğünün ve/veya karşılık ayrılmasına gerek olmadığının tespiti vb. amaçla değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

1.9 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)

BÖLÜM 2

KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 17.08.2021 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.104.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz;

Yurt Mahallesi 71363 Sokak No:1/1 Çukurova / Adana adresinde hizmet vermektedir.

Tel: 0322 503 73 39 Faks: -. www.admerdegerleme.com

e-mail: info@admerdegerleme.com

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ticari Unvan	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Tarihi	23/12/1997
Ticaret Sicil No	303536
Ticaret Odası	İstanbul Davutpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü
Mersis No	0470003286100012
Şirket Sermayesi	6.000.000.000,00 TL
Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza K:15 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İstanbul
İşlem Gördüğü Borsa	-
Web Sitesi	www.yesilgyo.com.tr
Kayıtlı E posta Adresi	bilgi@yesilgyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6087 Ada 13 Parsel içerisinde yer alan 33, 40, 81 b.b' lerin adil piyasa (pazar) değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6087 Ada 13 Parsel içerisinde yer alan 33, 40, 81 nolu b.b' lerin adil piyasa (pazar) değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve

fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.

- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Ekspertize konu 6087 Ada 13 Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6087 Ada 13 Parsel içerisinde yer alan Elexia Levent' de bulunan, 33, 40, 81 nolu bağımsız bölümlerdir (Taşınmaz listesi rapora eklenmiştir.)

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Elexia Levent'e ulaşım için; Büyükdere Caddesi üzerinden güney istikamette ilerlerken sağ kol üzerinde bulunan Talatpaşa Caddesi'ne dönlür. Cadde üzerinden batı istikamette yaklaşık 500 m ilerlenerek sağ kol üzerindeki Çakmak Caddesi'ne girilir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana yapı sağ kol üzerindeki 2.sırada yer alan yapıdır. Yakın çevre itibariyle konu taşınmaz kuzey yönünden İsmet İnönü Caddesi'ne 350 m, güney yönünden Talatpaşa Caddesi'ne 500 m mesafede yer almakta olup batıdan Çakmak Caddesi'ne ve doğudan Harman Sokağa cephelidir. Taşınmazların bulunduğu bölgede yüksek katlı iş merkezleri, yüksek katlı site şeklinde yapılar ile 4-5 katlı apartman tipi yapılar da bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım çevresindeki tüm cadde ve bulvarlardan özel araç ve toplu taşınma ile rahatlıkla sağlanmakta olup tercih edilen ve şerefîyesi yüksek bir konuma sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Zincirlikuyu Mezarlığı, Barbaros Hayrettin Paşa Cami, Kanyon AVM, İş Bankası Kuleleri, Sabancı Center gibi nirengi noktaları bulunmaktadır.



3.1.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

04.03.2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre ana gayrimenkulün bilgileri ve gayrimenkulün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, sınırları içinde yer alan 1.068,72 m² alanlı nitelikli taşınmaz kat irtifaklı olup 6087 Ada 13 parselde yer alan aşağıda listeli bağımsız bölümlerdir.

SIRA	ADA	PARSEL	BB	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	MALİK/HİSSE	TAPU TARİH	YEVMIYE
1	6087	13	33	4	KONUT	6864196/1282464000	814	80612	YEŞİL DÖNÜŞÜM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	14.03.2023	7568
2	6087	13	40	5	KONUT	6864196/1282464000	814	80619	YEŞİL DÖNÜŞÜM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	14.03.2023	7568
3	6087	13	81	9	KONUT	9310058/1282464000	815	80660	YEŞİL DÖNÜŞÜM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	14.03.2023	7568

3.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

04.03.2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre;

Beyanlar Hanesinde: (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

-Yönetim Planı : 27/11/2020 (02.12.2020 tarih, 25985 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.06.2014 tarih, 11767 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.06.2014 tarih, 11764 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12.06.2014 tarih, 11697 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih, 11676 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih, 11675 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih, 11671 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih, 11670 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih, 11669 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih, 11668 yevmiye)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih, 11667 yevmiye)
-Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (25.02.2013 tarih, 3494 yevmiye)

Şerhler Hanesinde: Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek;

-Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (12.11.2014 tarih, 21174 yevmiye)

-İcrai Haciz: İstanbul 1. İcra Dairesi nin 30/01/2025 tarih 2025/951 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 380376.62 TL bedel ile Alacaklı: Nazım Arat lehine haciz işlenmiştir. (30.01.2025 tarih, 3475 yevmiye)

33 nolu taşınmaz üzerinde;

-İcrai Haciz: Bakırköy 14. İcra Dairesi nin 13/05/2024 tarih 2023/2377 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 458837.78 TL bedel ile Alacaklı : Ersan Ağbaba lehine haciz işlenmiştir. (13.05.2024 tarih, 12760 yevmiye)

-İcrai Haciz: İstanbul 30. İcra Dairesi nin 29/05/2024 tarih 2024/14991 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16517.53 TL bedel ile Alacaklı : Şeref Demir lehine haciz işlenmiştir. (29.05.2024 tarih, 14612 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Tapu kayıtlarında Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş adına

-Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (12.11.2014 tarih, 21174 yevmiye)şerhi olduğu görülmüştür.

*Bu şerh taşınmazın mülkiyeti açısından sorun yaratacak niteliktedir.

*Taraflarımıza bu sözleşme ile ilgili herhangi bir belge ulaştırılmamıştır.

Söz konusu taşınmazın edinme tarihi ve üzerindeki takyidatlara bakıldığında 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine göre GYO bünyesine alındığı, 30. Maddesine göre ise ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edildiği anlaşılmıştır. Konu taşınmaz üzerinde bulunan diğer kısıtlayıcı şerhler taşınmaz şirket portföyündeyken, şirketin ticari faaliyetlerinde yaşanan olumsuzluklar nedeni ile konulmuştur. Taşınmazların takyidatlar açısından bakıldığında GYO bünyesinde bulunması uygun değildir. Ancak kısıtlayıcı şerhler taşınmazın devredilmesine engeldir. Bu şerhler kalktığında taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmazın 1/1 hissesi 14.03.2023 tarih 7568 yevmiye ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile ‘Yeşil Dönüşüm İnşaat Anonim Şirketi’ Adına, tescilli olup diğer hissedar bilgileri tapu kaydında belirtilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kağıthane İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre taşınmazların bulunduğu parsel 21.07.2008 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Kağıthane 6. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam, 4 kata müsaadeli, “**Konut Alanı**” içerisinde kalmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

Plan Notuna göre; Planda (R) Sembolü İle Gösterilen Alanlarda; Öncelikle %30 artış oranı dikkate alınmadan bu planda belirlenmiş yapılaşma şartlarına göre ilgili ada, parsel ve/veya parsellerin inşaat m² hakkı hesaplanır. planda (r) sembolü ile gösterilmiş olan ve kat adedi verilmiş olan alanlarda %30 artışa esas olacak inşaat m² hakkı hesaplanırken; binada iskan edilecek alanlar esas alınır. binada iskan edilmeyecek alanlar inşaat m² hakkına dahil edilemez ve %30 artış hesaplarına konu edilemez. buna göre bulunan inşaat m² hakkı %30 oranında artırılarak uygulamaya esas olacak yeni inşaat m² miktarı bulunur.

**İmar kanunu 23. maddesine tabıdır. *20.02.2002 tarihli Kâğıthane Belediyesi imar alanları ve yerleşime uygunluk haritaları ve onanlı raporda UA (uygun alan) *bölgesinde kalmakta olup projelendirme aşamasında zemin etüt raporu alınacaktır.*

Parsel, belediye sınırları içinde, 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu ada-parcel bazında yerinin doğruluğunun tespiti TKGM nin parsel sorgu sisteminde ve İstanbul ili, Kağıthane ilçe belediyesindeki imar paftasına göre yapılmıştır.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kentsel dönüşüm projesi bulunmadığı ve bölgenin riskli alan sınırları içerisinde kalmadığı bilgisi görevli memur tarafından sözlü olarak verilmiştir.

3.5 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanları eski yapılara ait olduğu tespit edilmiştir.

3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tapu kayıtlarında Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş adına

-Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (12.11.2014 tarih, 21174 yevmiye)şerhi olduğu görülmüştür.

Bu şerh taşınmazın mülkiyeti açısından sorun yaratacak niteliktedir.

Tarafımıza bu sözleşme ile ilgili herhangi bir belge ulaştırılmamıştır.

3.7 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Kağıthane İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlar için alınmış olan;

- 24.03.2016 tarih ve 2/58 sayılı yeni yapı ruhsatı,(129 BB, 23 Kat, 15.768,91 m² inşaat alanı)
- 14.07.2016 tarih ve 4/68 sayılı tadilat ruhsatı, (143 BB, 21 Kat, 14.594,23 m² inşaat alanı)
- 30.05.2017 tarih ve 3/90 isim değişikliği ruhsatı, (143 BB, 21 Kat, 14.594,93 m² inşaat alanı)
- 27.07.2020 tarih ve 2/27 sayılı tadilat ruhsatı, (147 BB, 21 Kat, 14.708,96 m² inşaat alanı)

Yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazların Yapı kullanım izin belgesi alıp Kat Mülkiyetine geçmesi gerekmektedir.

Yapılan dosya incelemesinde herhangi bir olumsuz karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Kağıthane İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada söz konusu taşınmazların bulunduğu sitenin yapı denetimlerinin Eksenel Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır. Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması 27.07.2020 tarih ve 2/27 Sayılı tadilat ruhsatlarına esas onaylı mimari projeleri esas alınarak hazırlanmıştır. Taşınmazlar için takdir edilen değerler tamamen esas alınan bu proje dikkate alınarak belirlenmiş olup farklı bir mimari proje uygulanması durumunda değişiklik gösterebilecektir.

3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 6087 ada 13 parsel için 31.01.2026 tarihinde düzenlenmiş ve 31.01.2026 tarihine kadar geçerli 54568101COGAE numaralı ve B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon (Kadıköy); Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazi'ne ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

Kağıthane İlçesi:

Kâğıthane, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Kuzeyde Sarıyer, kuzeydoğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda Eyüpsultan ile çevrilidir. İlçenin, Kâğıthane Deresi'nin sona erdiği kısmında Haliç'e kısa bir kıyısı vardır. Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

1955 nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen Kâğıthane nüfusundaki büyük gelişme 1955 yılından sonra başlamıştır.

Kâğıthane sınırları içinde yerleşme merkezde başlamışsa da burada fazla gelişme göstermeden Çağlayan, Çeliktepe ve devamı olan Sultan Selim sırtlarında yoğun bir şekilde yerleşmeler başlamıştır.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan İstanbul'a çalışmaya göç eden insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir. Kâğıthane ilçesi İstanbul'un Şişli ilçesinin Merkez Bucağı'na bağlı köy statüsündeyken, 8 Temmuz 1987 Tarih ve 19507 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 3392 sayılı Kanunla Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. 8 Ağustos 1988 tarihinde kaymakamlığın ve diğer resmî dairelerin kurulması ile hizmet vermeye başlamıştır. 26 Mart 1989 tarihinde yapılan mahalli idareler seçimleri ile belediye başkanlığı oluşturulmuştur.

İstanbul Boğazı'nı Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollar, Kağıthane ilçesinden geçer. Bunlardan O-1 Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. O-2 Otoyolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunda izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol da O-1 ve O-2 otoyollarını birbirine bağlar. Yeni havalimanını merkeze bağlayan iki otoyoldan biri Kemerburgaz ve Göktürk üzerinden Hasdal mevkiinde O-2'ye (TEM) entegre olmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya Geneli Ekonomik Görünüm

Dünya genelinde salgın hastalık ve bölgesel savaşlar sebebiyle yaşanan dalgalanmalar, ekonomik göstergeleri derinden etkilemiştir. 8.2 milyar insan nüfusuna ulaşan dünyada Afrika kıtasında %2, Amerika ve Asya kıtasında %1 nüfus artışı gözlemlenirken Avrupa kıtasında nüfus artışı yatay seyretmiştir. Doğum oranlarının düşüklüğü ekonomik faaliyetlerin de azalmasına etki oluşturmuştur. Küresel enflasyon göstergeleri incelendiğinde nüfus artışının yanı sıra bölgesel savaşlar ve salgın hastalık sonrası yaşanan resesyon dönemi henüz tam olarak atlatılamamıştır.

Verilere göre ABD ve Çin ekonomilerinin AB ekonomisinin üzerinde performans göstermiştir. Buna karşın ekonomik ambargolar ve çeşitli vergilendirmeler ile Çin'in ekonomik faaliyetlerinin daraldığı, %5,4 büyüme yakalamasına karşın bütçesinin GSYİH'ya oranı -%5,8 olarak kayıtlara geçmiştir.

Yaşanan bu gelişmeyi gayrimenkul sektöründeki kriz ve inşaat şirketlerinin finansal krize girmesi takip etmiştir. Rusya'nın Ukrayna ile olan savaşından dolayı ülkelerin Rusya'ya uyguladığı yaptırımlar sadece Rusya'nın ekonomisini etkilemekle kalmamış, özellikle doğalgaz tedariki başta Almanya olmak üzere tüm AB ülkelerinin enerji fiyatlarından kaynaklı maliyet artışları yaşamasına sebep olmuştur.

Covid salgını sonrası resesyona giren ve ekonomik faaliyetlerini toparlamaya çalışan AB'nin maliyetlerindeki bu artış rekabet şansını zayıflattığı gibi ithalat süreçlerinde de tasarrufa gitmesine sebep olmuş, AB ile yoğun ticari faaliyet yürüten diğer ülkelerin de ekonomik olarak süreçten etkilenmesine sebep olmuştur.

Kuzey Afrika ve Ortadoğu için Suriye iç savaşının bitmesi olumlu bir etki yaratmış olmakla beraber İsrail ile Filistin arasında yaşanan savaş bölgedeki istikrarın negatif yönde etkilenmesine sebep olmuştur. Özellikle Gazze'de yaşanan insanlık dramı tüm dünya ülkeleri tarafından tepkiyle karşılanmış, bölgenin istikrara kavuşmasına yönelik beklentileri negatif etkilemiştir.

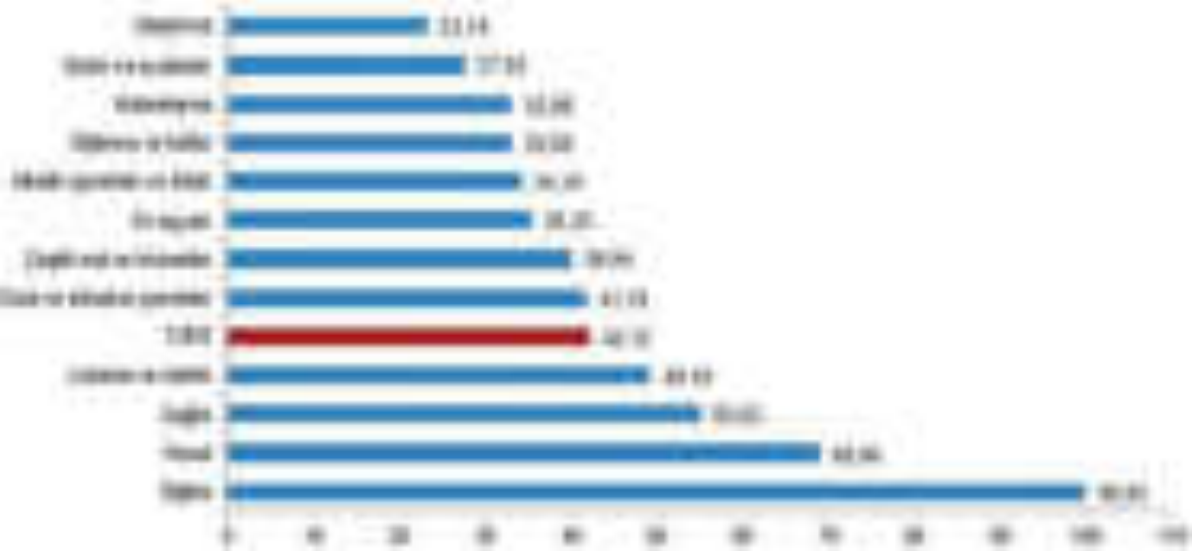
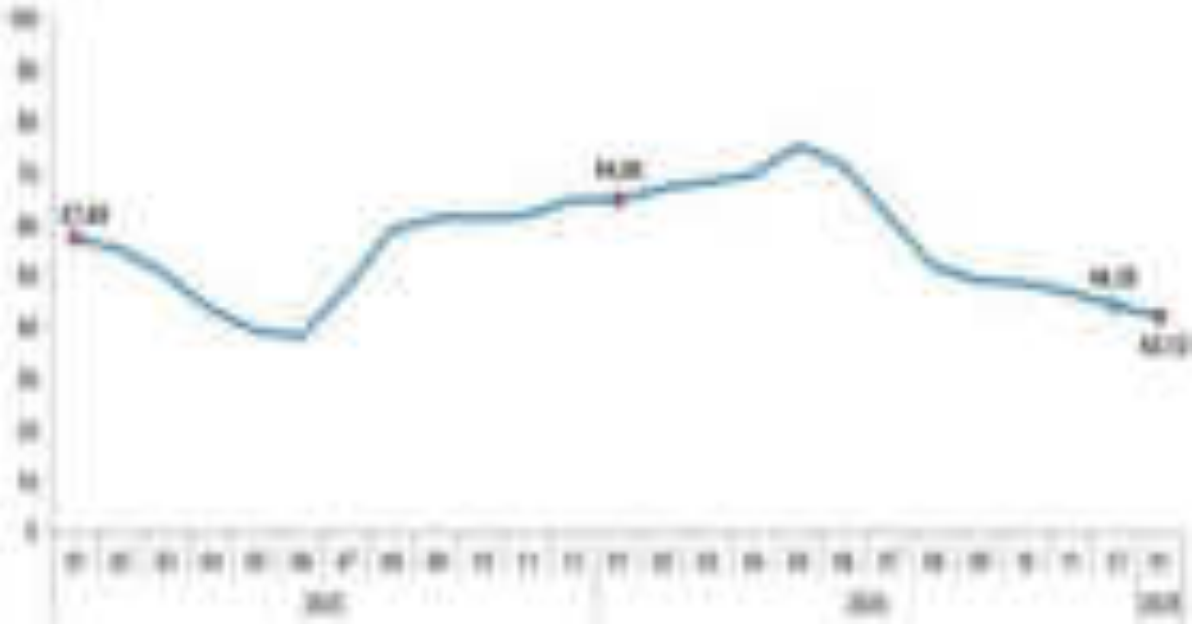
ABD'nin başkanlık seçimleri sonrası yeniden iktidara gelen Trump yönetiminin başta Çin olmak üzere birçok ülkeye uygulamaya başladığı gümrük verileri ve çeşitli yaptırımlar, yatırımcıların başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere birçok ülkeye yatırım yapmasına engel oluşturmaya başlamıştır. Meksika ile yaşanan düzensiz göçmen krizi ve Kanada ile yaşanan sınır anlaşmazlıkları vergisel bir cezalandırma sistemi ile çözülmeye çalışılmaktadır. Rusya ile Ukrayna arasındaki savaşın akıbetini belirlemek üzere uzlaştırıcı rol üstlenen Trump yönetimi henüz bu noktada bir başarı kaydedemezken dünya deniz ticaretinin önemli denizlerinde ve körfezlerinde yaşanan terör saldırılarına karşı da etkili bir adım atamamıştır.

Bu gelişmelere karşın teknoloji alanında yaşanan gelişmeler ve yapay zeka sistemlerinin yarattığı etki yatırımcıların ilgisini çekmiş, bu alanda yatırım yapan birçok firmaya çeşitli alanlarda yatırımlar yapılmaya başlanmıştır. Bazı kayıtlara göre dünyanın en büyük 10 şirketinin 7'sinin teknoloji tabanlı şirketlerden oluşması da bunun bir etkisi olarak görülmektedir. ABD tarafından 500 milyar USD'ye mal olacağı belirtilen Stargate projenin duyurulduğu günün hemen ardından Çin'de faaliyet gösteren bir şirketin yaklaşık 6 milyon USD bütçeyle hayata geçirdiğini duyurduğu yapay zeka aracı, bu alandaki proje maliyetlerini tartışmaya açmış ve yatırımcıların tercihlerini yeniden değerlendirmesine sebep olmuştur. ABD borsalarında ciddi düşüşe sebep olan olayın ardından Çin menşeli yapay zeka sisteminin güvenlik ve efektif kullanım imkanı tartışma konusu olmuş, projenin belirtilen maliyetlerin çok üzerinde gerçekleşmesine rağmen düşük bütçe ile gerçekleştirilmiş gibi sunulduğu iddia edilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomik belirsizlikler içerisinde düşük performans seyretmesi beklenirken son 5 yıllık büyüme verilerine göre en iyi büyüme performansını Ruanda göstermiştir. Afrika kıtasının dünyaya açılan kapısı olma görevini üstlenen yaklaşık 26 bin m² yüzölçümüne sahip Ruanda, yaklaşık 14.4 milyon nüfusuyla %8.2 büyüme performansı elde etmiştir. En yakın rakibi Hindistan %6,40 ve Zambiya %5.80 büyüme ile onu takip etmiştir.

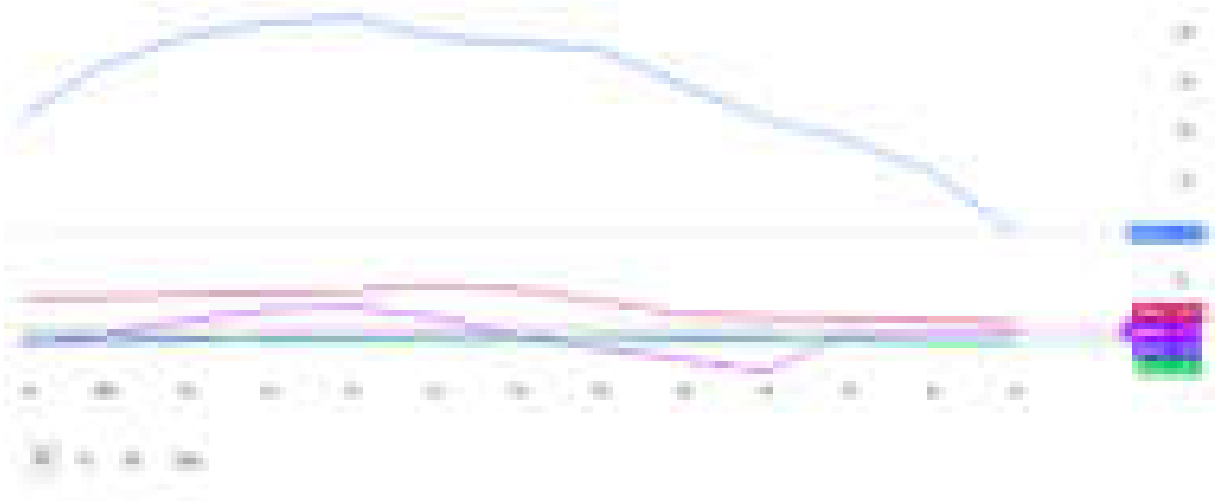
Türkiye Geneli Ekonomik Görünüm

Ülkemiz, covid salgını sonrası yaşanan ekonomik problemi atlatmak için faiz indirimlerini esas alan bir ekonomik modele geçiş yapmış, 2023 yılındaki genel seçimler sonrasında klasik iktisadi teoremler benimsenerek faiz politikasında değişikliğe gidilmiştir. Bu ara dönemde yaşanan ekonomik kayıplar sebebiyle enflasyon uzun yıllar sonra yükselmiş ve Dünya'nın en yüksek 2. enflasyonuna sahip ülkesi konumuna gelmemize sebep olmuştur.

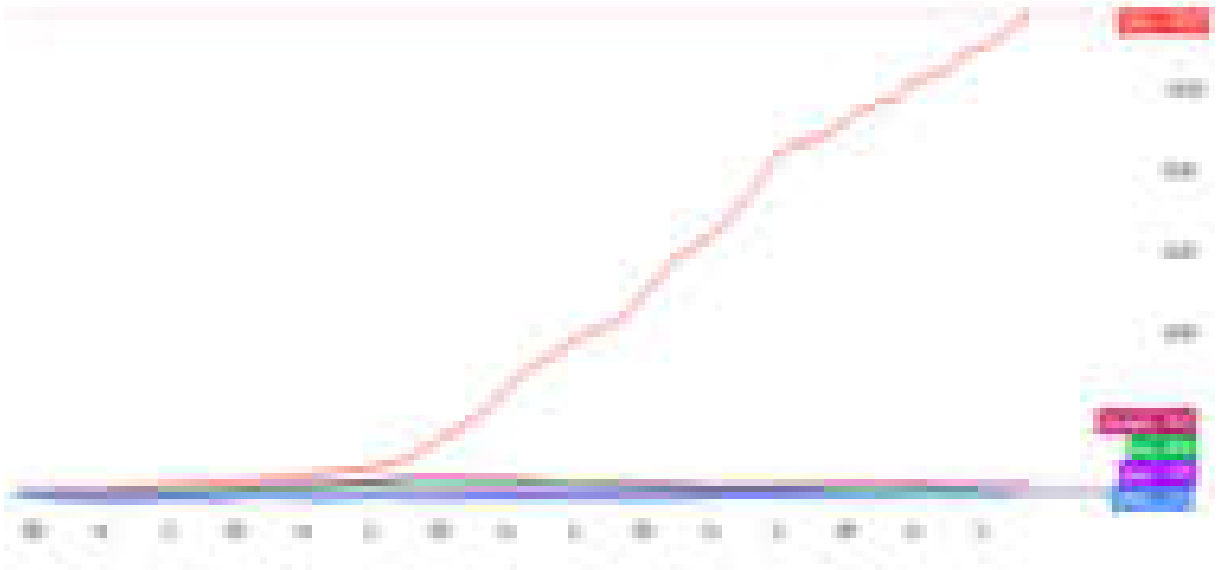


TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %5,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,12 ve on iki aylık ortalamalara göre %56,35 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %5,17 ile giyim ve ayakkabı olmuş, buna karşılık; 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %23,57 ile sağlık olmuştur.

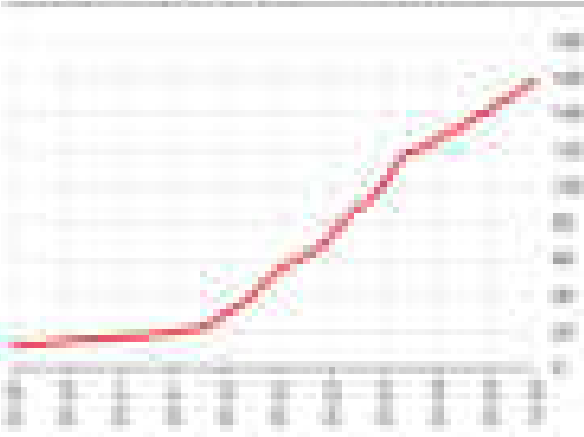
Enflasyon oranı -



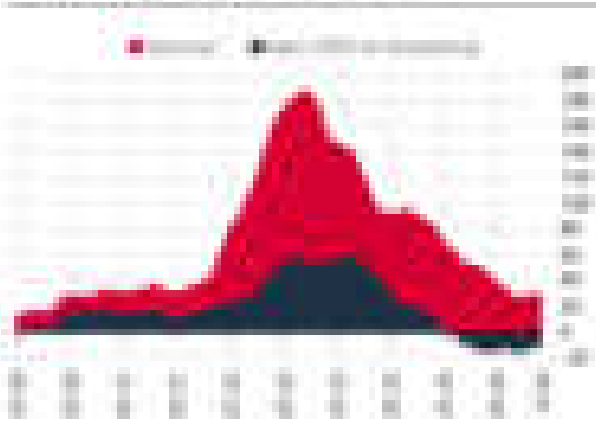
Verilere göre dünya ülkeleri arasında son 1 yılda enflasyon oranı Arjantin'de %117,80 olurken ülkemizde %42,12 ve bizi takip eden Zimbabve'de %37,20 olarak kayıtlara geçmiştir. Özellikle gıda ve konut kirası yönünden baskılanan enflasyon, bu kalemlerdeki artışın hala yüksek olması sebebiyle zayıf bir düşüş performansı göstermektedir.



Resim 1: Konut Fiyat Endeksi (2014-2024)

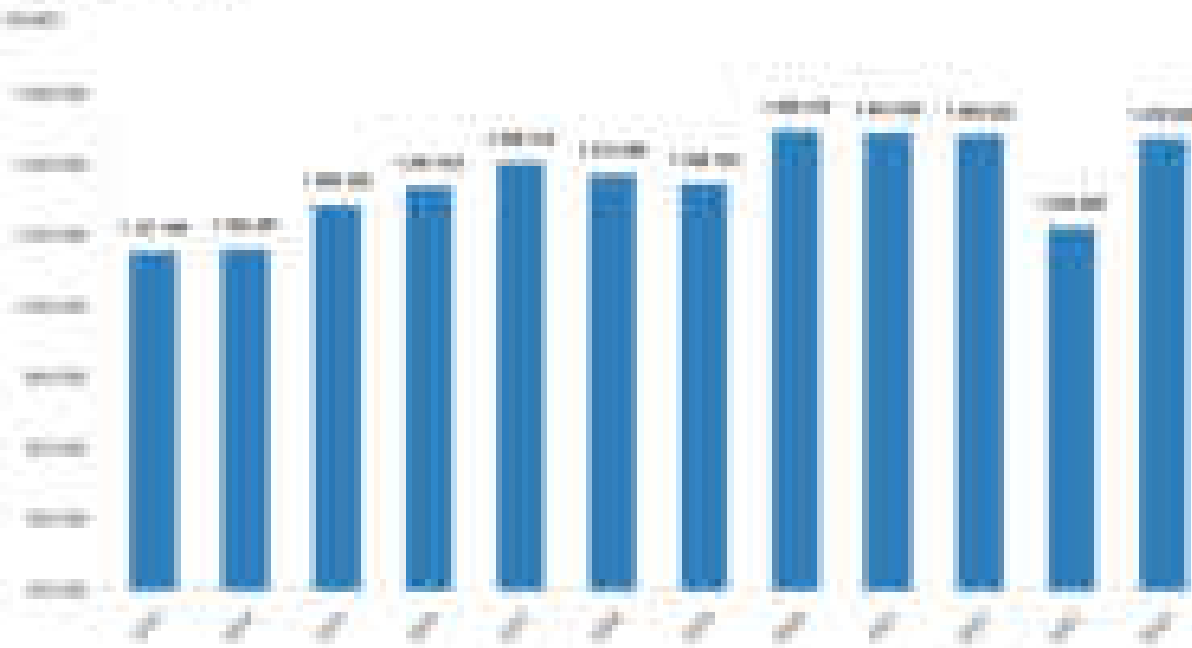


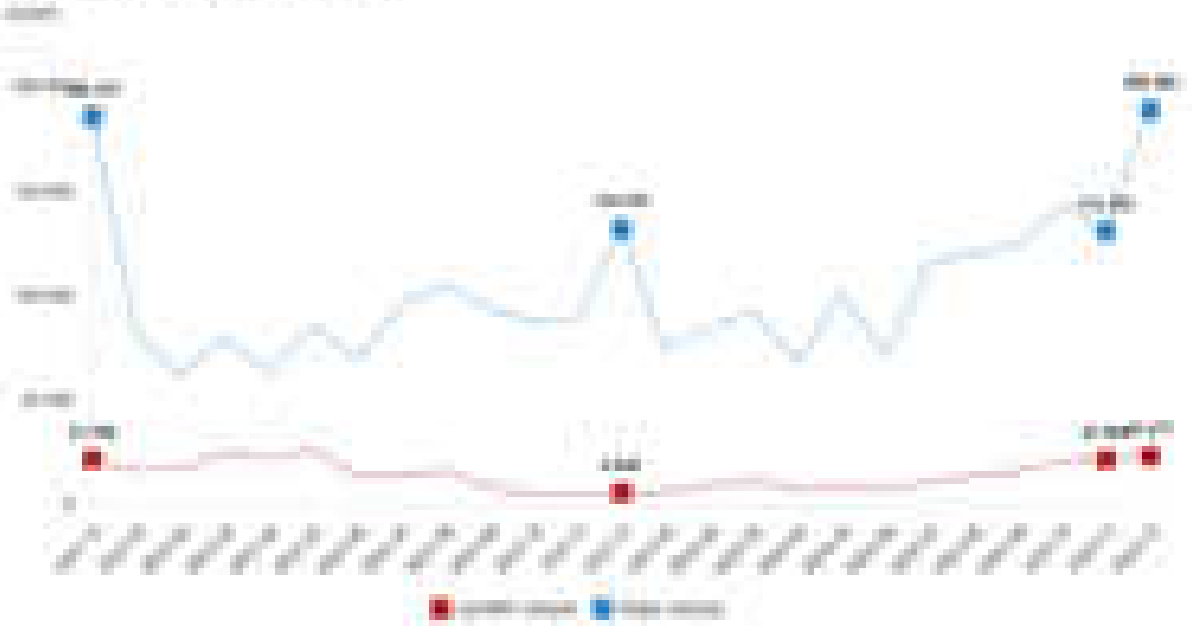
Resim 2: Konut Fiyat Endeksi (2014-2024)



TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi incelendiğinde 2024 yılında nominal %29,40 artış olduğu belirtilirken TÜFE ile indirgenmiş reel fiyatlarda -%10,4 oranında negatif yönlü değişim olduğu belirtilmiştir. Verilere göre son 5 yıl içerisinde Türkiye'nin konut fiyat endeksi %1.189,67 artış gösterirken en yakın rakibimiz olan Yeni Zelanda'da %24,63 oranında artış gözlemlenmiştir. Konut fiyatlarındaki yüksek artış kiralara etki etmiş, ülke genelinde kira fiyatlarında beklenenin üzerinde artışlar yaşanmıştır. Hükümetimizce önlem olarak alınan ve 2 yıl uygulanan %25 oranındaki kira artış sınırı yapılan araştırmalara göre ülke genelinde pek uygulanmamış, artışlar %100'e yakın hatta bunun üzerinde oranlarla gerçekleştirilmiştir.

Resim 3: Konut Fiyat Endeksi (2014-2024)





TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine bakıldığında; Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 olmuştur. Konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışları ise Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuştur. 2024 yılında gerçekleşen İpotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 olmuştur. Toplam konut satışları içinde İpotekli satışların payı Aralık ayında %10,9 ve 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 İpotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler dikkate alındığında, özellikle konut amaçlı üretim yapmak isteyen geliştiriciler için pazarda bir hareketlilik olduğu söylenebilir durumdadır.

Yakın zamanda evden çalışma şartlarının kademeli olarak kaldırılacağı varsayıldığında kiralık konut ve ofis sektörünün arzında bir artış olacağı gibi talebin de bu arzı dengeleyeceği düşünülmektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu taşınmaz için alınan 04.03.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre devredilmesini kısıtlayan ve mülkiyeti üzerinde sorun yaratacak şerhler bulunmakta olup 05.03.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada İmar durumuna göre herhangi bir sorun bulunmamaktadır. 05.03.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

Değerlemede, herhangi bir varsayım kullanılmamakla birlikte, karşılaştırılan emsaller özellikle bölgeden ve aynı İmar durumu içinde olanlardan seçilmiş ve bu parsellerin bu hali ile piyasadaki satış rakamları dikkate alınmıştır.

4.5 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Taşınmazın Bulunduğu Ana Gayrimenkulün Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez mahallesi 6083 Ada 13 parsel üzerinde yer almakta olup 1.068,72 m² alana sahip arsa üzerine ayrıık nizamda inşa edilmiş bir yapıdır. Ana yapı 6 bodrum + zemin + 14 normal kattan ibarettir. Ana taşınmaz dış cephe boyalı olup giriş kapısı otomatik kapıdır.

6. Bodrum Kat: Su deposu, tesisat odası, kazan dairesi
- 2,3,4,5. Bodrum Kat: Otopark hacimleri
1. Bodrum Kat: sığınak, wc, tesisat odaları
- Zemin Kat: 2 dükkan, 1 dükkan deposu, bina girişi
1. Kat: 1 dükkan, kapıcı dairesi, 6 mesken
2. Kat: 1 dükkan, 6 mesken,
3. Kat: 10 mesken
4. Kat: 11 mesken
5. Kat: 10 mesken
6. Kat: 11 mesken
7. Kat: 11 mesken
8. Kat: 12 mesken
9. Kat: 11 mesken
10. Kat: 12 mesken
11. Kat: 11 mesken
12. Kat: 12 mesken
13. Kat: 11 mesken
14. Kat: 9 mesken

Taşınmazların Özellikleri

33 BB: Değerleme konusu taşınmaz mahallen ve projesine göre 1+1 dubleks şeklinde olup brüt kullanım alanı 34,8 m² dir.

40 BB: Değerleme konusu taşınmaz mahallen ve projesine göre 1+1 s şeklinde olup brüt kullanım alanı 34,8 m² dir.

81 BB: Değerleme konusu taşınmaz mahallen ve projesine göre 2+1 şeklinde olup brüt kullanım alanı 47,2 m² dir.

SIRA	ADA	PARSEL	BB	KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN
1	6087	13	33	4	KONUT	34,8
2	6087	13	40	5	KONUT	34,8
3	6087	13	81	9	KONUT	47,2

4.6 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Kağıthane İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlar için alınmış olan;

- 24.03.2016 tarih ve 2/58 sayılı yeni yapı ruhsatı,(129 BB, 23 Kat, 15.768,91 m² inşaat alanı)
- 14.07.2016 tarih ve 4/68 sayılı tadilat ruhsatı, (143 BB, 21 Kat, 14.594,23 m² inşaat alanı)
- 30.05.2017 tarih ve 3/90 isim değişikliği ruhsatı, (143 BB, 21 Kat, 14.594,93 m² inşaat alanı)
- 27.07.2020 tarih ve 2/27 sayılı tadilat ruhsatı, (147 BB, 21 Kat, 14.708,96 m² inşaat alanı)

Yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazların Yapı kullanım izin belgesi alıp Kat Mülkiyetine geçmesi gerekmektedir.

Yapılan dosya incelemesinde herhangi bir olumsuz karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

4.7 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller 'Konut' niteliğinde olup taşınmazların onaylı mimari projesindeki yerlerinde, alan ve kullanım amacı olarak projeleri ile uyumlu olarak inşa edildikleri varsayılmıştır. Söz konusu taşınmazlar ve içinde yer aldığı bina amacına uygun olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.a. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkullerin; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

Arsa/arazi türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

5.1.b. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

SATILIK KONUT EMSALLERİ

Emsal 1: (Remax Gayrimenkul: 0 532 217 95 78) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada 55 m² alanlı beyan edilen, 9. Katta yer alan 1+1 mesken için istenilen satış bedeli 8.750.000 TL dir.

Emsal 2: (OTTO 34 Emlak: 0 532 208 62 22) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada 86 m² alanlı beyan edilen, 13. Katta yer alan 2+1 mesken için istenilen satış bedeli 17.000.000 TL dir.

Emsal 3: (Ertaş Gayrimenkul: 0 536 382 09 15) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 60 m² alanlı beyan edilen, 7. Katta yer alan 2+1 mesken için istenilen satış bedeli 8.000.000 TL dir.

Emsal 4: (Remax Joker Gayrimenkul: 0 543 255 72 98) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada 51 m² alanlı beyan edilen, 11. Katta yer alan 2+1 mesken için istenilen satış bedeli 9.000.000 TL dir.

Emsal 5: (Levent Sapphire Gayrimenkul: 0 541 378 02 15) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 70 m² alanlı beyan edilen, 6. Katta yer alan 2+1 mesken için istenilen satış bedeli 6.250.000 TL dir.

Emsal 6: (Lavite Emlak: 0 532 720 41 18) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada 65 m² alanlı beyan edilen, 13. Katta yer alan 2+1 mesken için istenilen satış bedeli 9.000.000 TL dir.

5.1.c. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.d. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Yukarıda yer alan emsaller söz konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan mesken vasıflı taşınmazlar olup bu taşınmazlardan alınan değerler söz konusu taşınmazlara uygulanırken konumlarına, kullanım alanlarına, manzara ve kat şerefiyelerine göre düzeltmeler yapılmıştır.

5.1.e. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Türü	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL/m ²)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Yapılan araştırmalarda bulunan emsallere konum özellikleri ile ilgili düzeltmeler yapıldıktan sonra alınan ortalamaları sonucunda mesken ve ofis nitelikli taşınmazların m² satış fiyatı olarak yuvarlatılmış olarak 190.000 TL bulunmuştur. Ancak bu rakam söz konusu taşınmazlara uygulanırken ayıca katlarına ve cephelerine göre düzeltme yapılmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık mesken bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları ve alanları göz önüne alınmıştır. Gayrimenkuller kat mülkiyetli Ofis niteliğinde olduğu için ‘‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’’ kullanılmamıştır. Gayrimenkullerin buldukları alanda yapılaşmanın oldukça yeni başlamış olması kat karşılığı inşaatların bulunmaması nedeni ile ‘Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmamıştır.

5.2.a. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı mesken olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

5.2.b. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Konu gayrimenkullerin piyasa değerlerinin belirlenmesinde, sağlıklı veri elde edilebilecek emsaller pazarda yer aldığı ve konu mülkler bu yöntemin kullanılmasına uygun olduğu için Pazar Değeri Yaklaşımı değerlendirilmiştir.

İlgili emsaller 5.1.b başlığı altında, bu emsallerin krokileri 5.1.c başlığı altında, Emsal Karşılaştırma Analizi ise 5.1.d başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.

5.2.c. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Gayrimenkuller kat irtifaklı mesken olduğu için ‘‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’’ kullanılmamıştır.

5.2.d. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Gayrimenkuller kat irtifaklı mesken olduğu için ‘‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’’ kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.3.a. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır.

Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.3.b. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Konu mülkler herhangi bir gelir getirme kapasitesine sahip olmadığı için değerlemede ‘‘Gelir Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.3.c. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede ‘‘Gelir Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.3.d. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemede ‘‘Gelir Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.4.b. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

5.4.c. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir proje çalışması değildir. Bölgede üzerinde proje geliştirilen veya kat karşılığı inşa edilmiş/inşa edilen arsalar bulunmamaktadır.

5.4.d. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.e. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı mesken olup mevcut durumunun en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

5.4.f. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkullerde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık mesken bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları, alanları, kat, cephe, şerefyeleri göz önüne alınmıştır. Gayrimenkuller kat irtifaklı olduğu için ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ ve Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Kağıthane İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlar için alınmış olan;

- 24.03.2016 tarih ve 2/58 sayılı yeni yapı ruhsatı,(129 BB, 23 Kat, 15.768,91 m² inşaat alanı)
- 14.07.2016 tarih ve 4/68 sayılı tadilat ruhsatı, (143 BB, 21 Kat, 14.594,23 m² inşaat alanı)
- 30.05.2017 tarih ve 3/90 isim değişikliği ruhsatı, (143 BB, 21 Kat, 14.594,93 m² inşaat alanı)
- 27.07.2020 tarih ve 2/27 sayılı tadilat ruhsatı, (147 BB, 21 Kat, 14.708,96 m² inşaat alanı)

Yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazların projesine uygun olduğu varsayımı ile yapı kullanma izin belgesi alması gerekmektedir.

Yapılan dosya incelemesinde herhangi bir olumsuz karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Tapu kayıtlarında tüm taşınmazlar üzerinde Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş adına

-Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (12.11.2014 tarih, 21174 yevmiye)şerhi olduğu görülmüştür.

Bu şerh taşınmazın mülkiyeti açısından sorun yaratacak niteliktedir.

Tarafımıza bu sözleşme ile ilgili herhangi bir belge ulaştırılmamıştır.

Söz konusu taşınmazların takyidatlarında yer alan şerhler nedeni ile devredilmesi bu takyidatlar telkin edilene kadar mümkün değildir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir İpotek kaydı bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın edinme tarihi ve üzerindeki takyidatlara bakıldığında 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine göre GYO bünyesine alındığı, 30. Maddesine göre ise ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edildiği anlaşılmıştır. Konu taşınmaz üzerinde bulunan diğer kısıtlayıcı şerhler taşınmaz şirket portföyündeyken, şirketin ticari faaliyetlerinde yaşanan olumsuzluklar nedeni ile konulmuştur. Taşınmazların takyidatlar açısından bakıldığında GYO bünyesinde bulunması uygun değildir. Ancak kısıtlayıcı şerhler taşınmazın devredilmesine engeldir. Bu şerhler kalktığında taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu gayrimenkuller kat irtifaklı olup gayrimenkuller için üzerinde proje geliştirmesi kapsamında bir tasarrufta bulunulmamıştır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın edinme tarihi ve üzerindeki takyidatlara bakıldığında 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine göre GYO bünyesine alındığı, 30. Maddesine göre ise ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edildiği anlaşılmıştır. Konu taşınmaz üzerinde bulunan diğer kısıtlayıcı şerhler taşınmaz şirket portföyündeyken, şirketin ticari faaliyetlerinde yaşanan olumsuzluklar nedeni ile konulmuştur. Taşınmazların takyidatlar açısından bakıldığında GYO bünyesinde bulunması uygun değildir. Ancak kısıtlayıcı şerhler taşınmazın devredilmesine engeldir. Bu şerhler kalktığında taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Ancak 04.03.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 05.03.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerlendirme işlemi olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların değerlendirme işleminde brüt kullanım alanları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık mesken bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları, cepheleri, alanları, göz önüne alınmıştır.

Gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ kullanılmamıştır. Gayrimenkullerin buldukları alanda yapılaşmanın oldukça düşük seviyede olması ve kat karşılığı inşaatların bulunmaması nedeni ile ‘Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmamıştır.

SIRA NO	B.B NO	KAT	NİTELİK	ALANI	BİRİM DEĞER	DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	% 20 KDV	% 20 KDV Lİ DEĞER
1	33	4	KONUT	34,8	m ² x 190.000,00	TL = 6.612.000,00	TL 6.610.000,00	TL 1.322.000,00	TL 7.932.000,00
2	40	5	KONUT	34,8	m ² x 190.000,00	TL = 6.612.000,00	TL 6.610.000,00	TL 1.322.000,00	TL 7.932.000,00
3	81	9	KONUT	47,2	m ² x 190.000,00	TL = 8.968.000,00	TL 8.970.000,00	TL 1.794.000,00	TL 10.764.000,00
TOPLAM						22.192.000,00	TL 22.190.000,00	TL 4.438.000,00	TL 26.628.000,00

7.2.1. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

KDV HARİÇ DEĞER	22.190.000 TL	YİRMİ İKİ MİLYON YÜZ DOKSAN BİN TÜRK LİRASI
% 20 KDV	4.438.000 TL	DÖRT MİLYON DÖRT YÜZ OTUZ SEKİZ BİN TÜRK LİRASI
% 20 KDV Lİ DEĞER	26.628.000 TL	YİRMİ ALTI MİLYON ALTI YÜZ YİRMİ SEKİZ BİN TÜRK LİRASI

Not: KDV Oranı % 20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

05.03.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları 1 USD = 36.4884 TL, 1 EURO = 38.9760 TL dir.

7.2.2. Gayrimenkul Projelerinin Değerlemede, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Tamamlanmış Kısımının Tarla Değeri Dahil Türk Lirası zerinden Değerinin Takdir Edilmesi, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Bitirilmış Olması Varsayımı İle Türk Lirası zerinden Yapılacak Değer Takdirine İse Gerekirse Bilgi Amaçlı Olarak Ayrıca Yer Verilmesi

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.



İlky Griřik

Hazırlayan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 920956



Ali Griřik

Onaylayan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404517

FOTOĞRAFLAR







PROJELER



TALU TASARIM UYGULAMA ANONİM ŞİRKETİ

İNŞAAT VE MİMARLIK İŞLERİNE İLİŞKİN MÜHÜR VE MÜHÜRLEME İŞLERİNİ YÜRÜTMEK İÇİN 19.05.2014 TARİHİNDE KURULMUŞTUR.

İŞİN ADI							
İL	İLÇE	İLÇE MERKEZİ	İLÇE	YOL	NO	MAH.	MAH. NO
TARİH	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI
İŞİN ADI	İŞİN ADI						

<input type="checkbox"/> İŞİN İZLENİMLERİ				MÜHÜR			
İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	TALU TASARIM UYGULAMA ANONİM ŞİRKETİ			
İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	MÜHÜR			
İŞİN ADI							
İŞİN ADI				İŞİN ADI			

<input type="checkbox"/> İŞİN İZLENİMLERİ		YAPILAN İŞİN ADI		MÜHÜR	
İŞİN ADI		İŞİN ADI		MÜHÜR	
İŞİN ADI		İŞİN ADI		MÜHÜR	

İŞİN ADI						
İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI
İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI	İŞİN ADI

BU FİRMANIN İZLENİMLERİ İÇERİKTİR.



Handwritten notes at the top of the document, including a signature and date.

T.C. KADITHANE BELEDIYE BAŞKANLIĞI İNAN MÜDÜRLÜĞÜ

Yapının Adı	Alan (m ²)	Yapının Durumu	Diğer Bilgiler
Yapı	115,00		
... ..	0		
... ..	1		
...		
... ..	14		
...
...

Handwritten notes on the right side of the document, including a signature and date.

MÜHÜR TAARİHİ GEÇERLİDİR
... ..
...

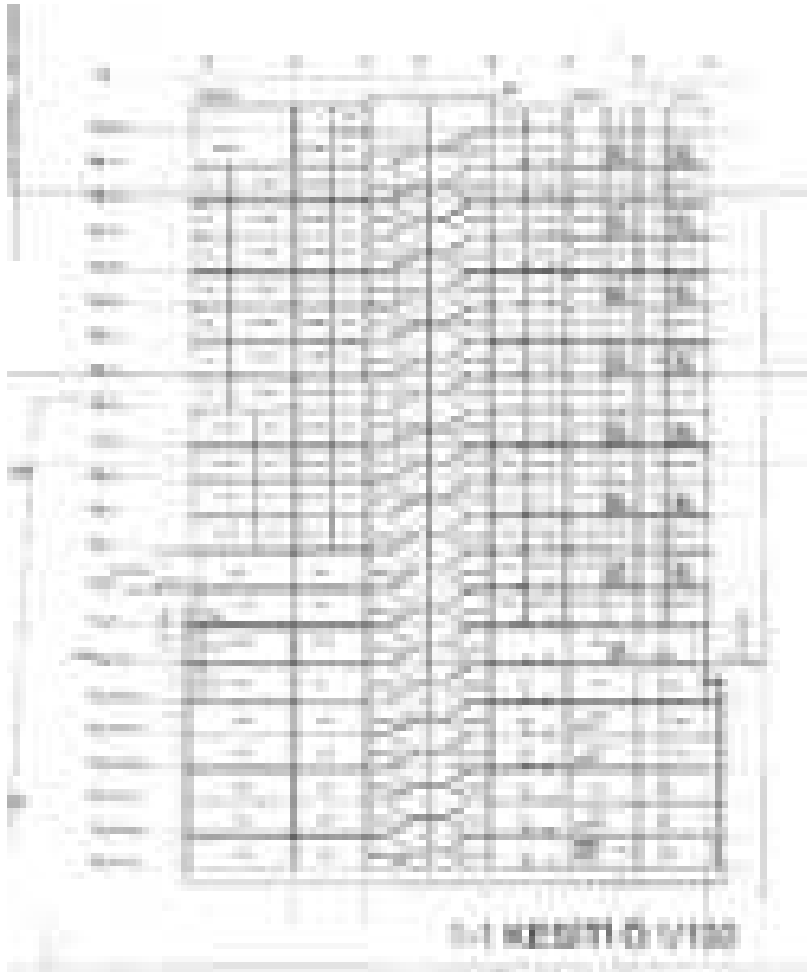
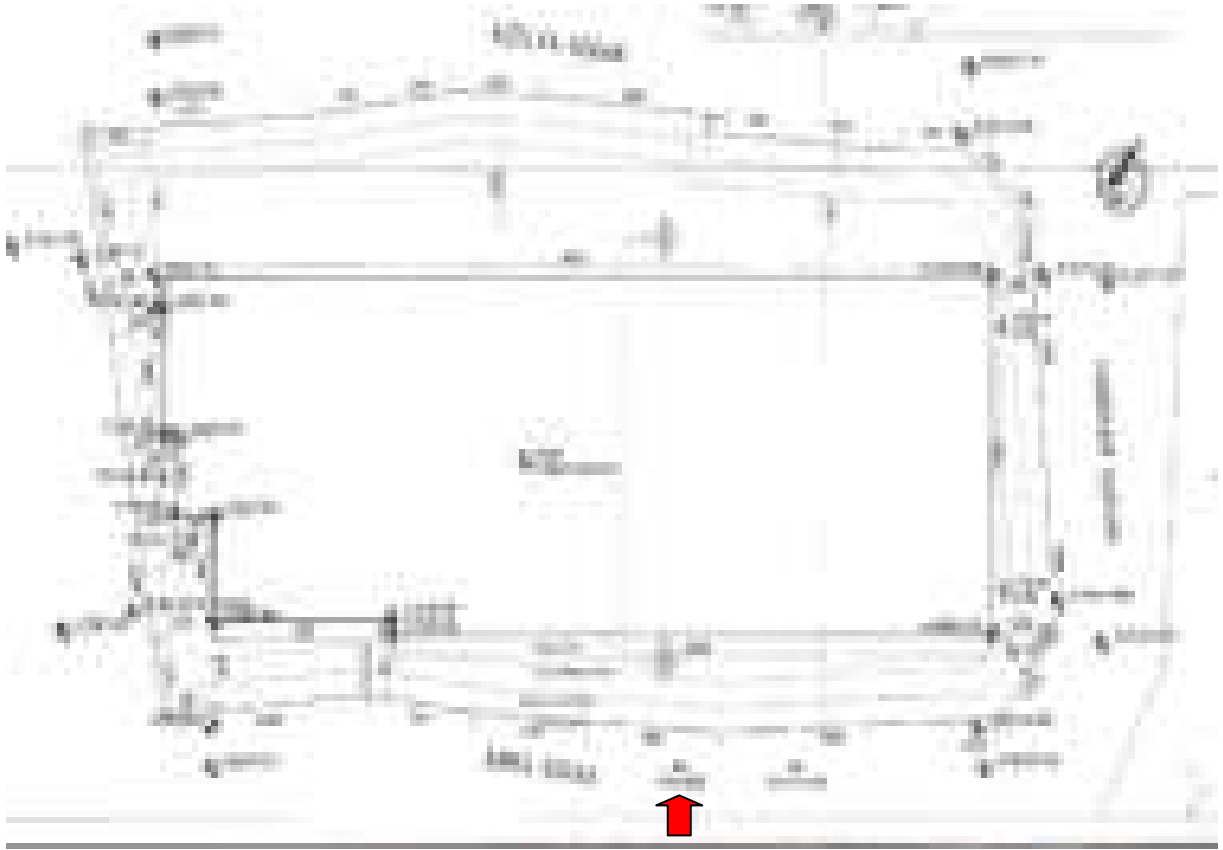


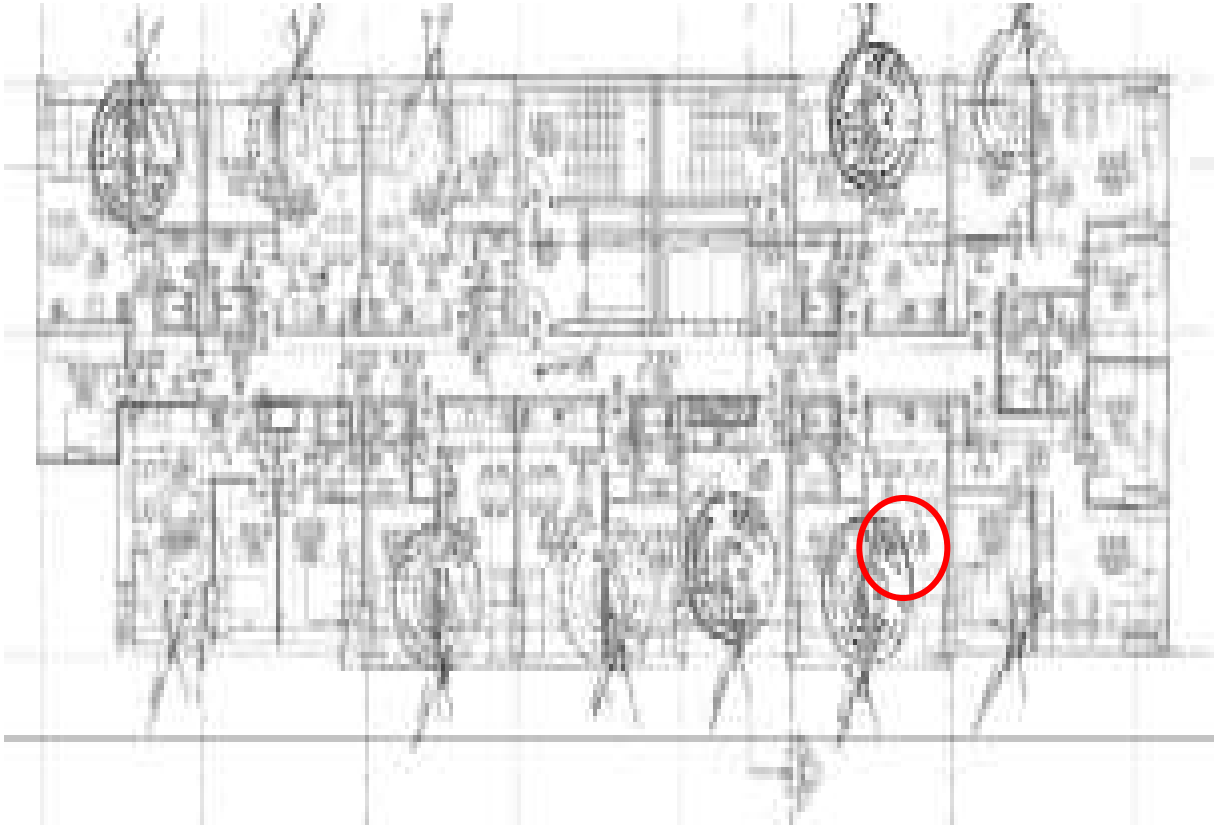
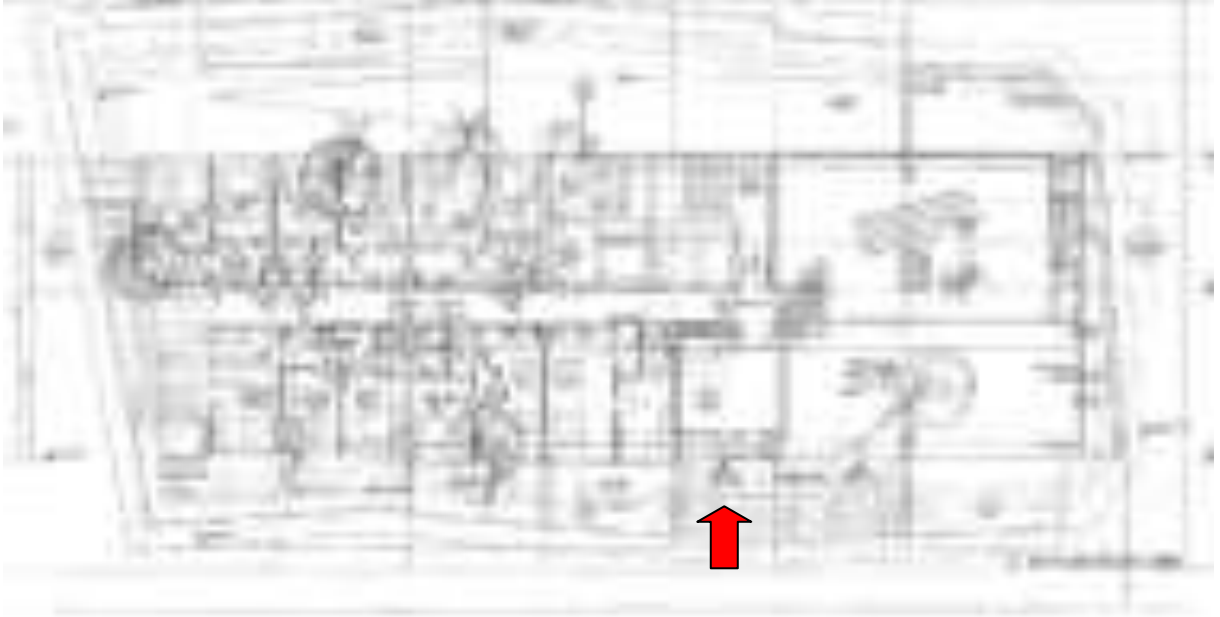
MÜHÜR TAARİHİ GEÇERLİDİR
... ..
...

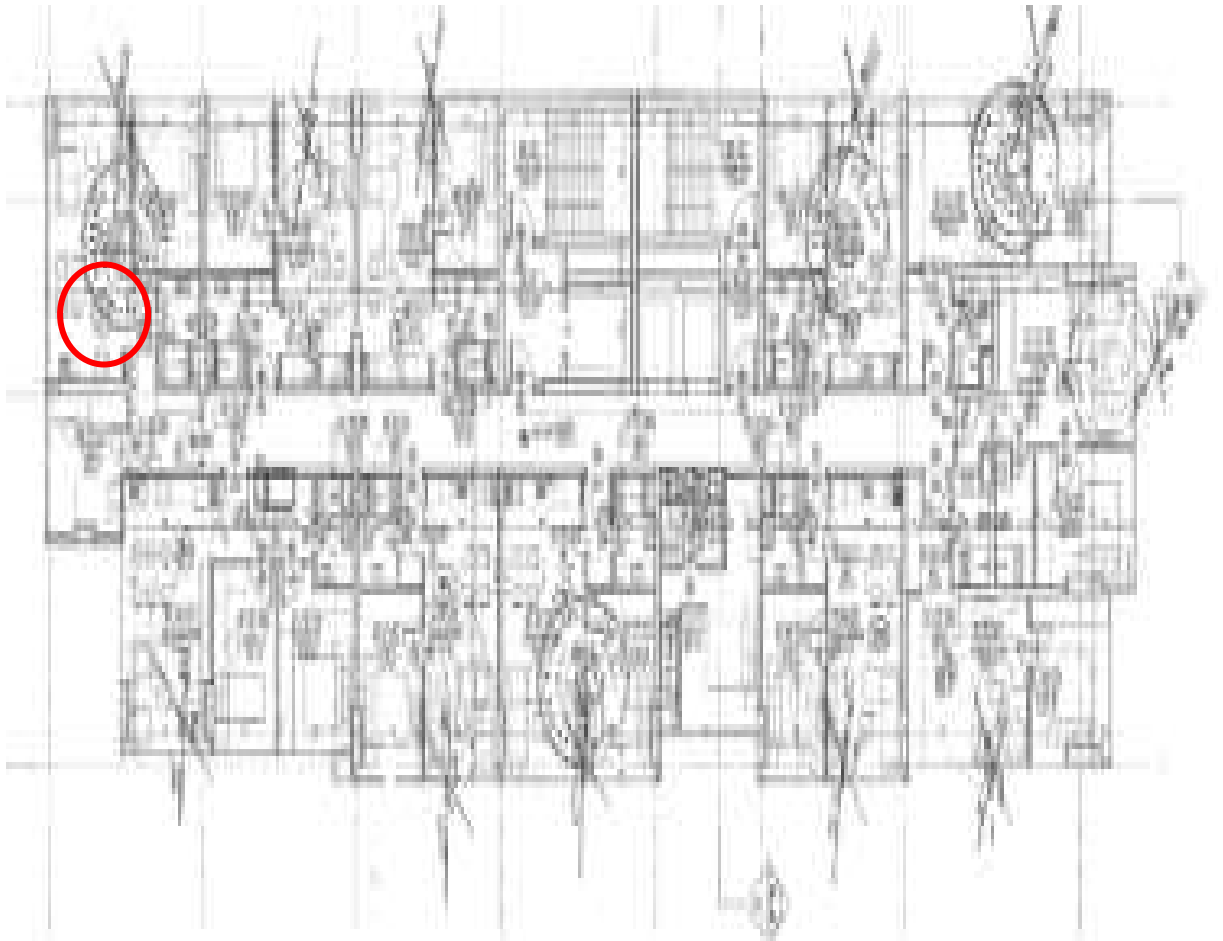
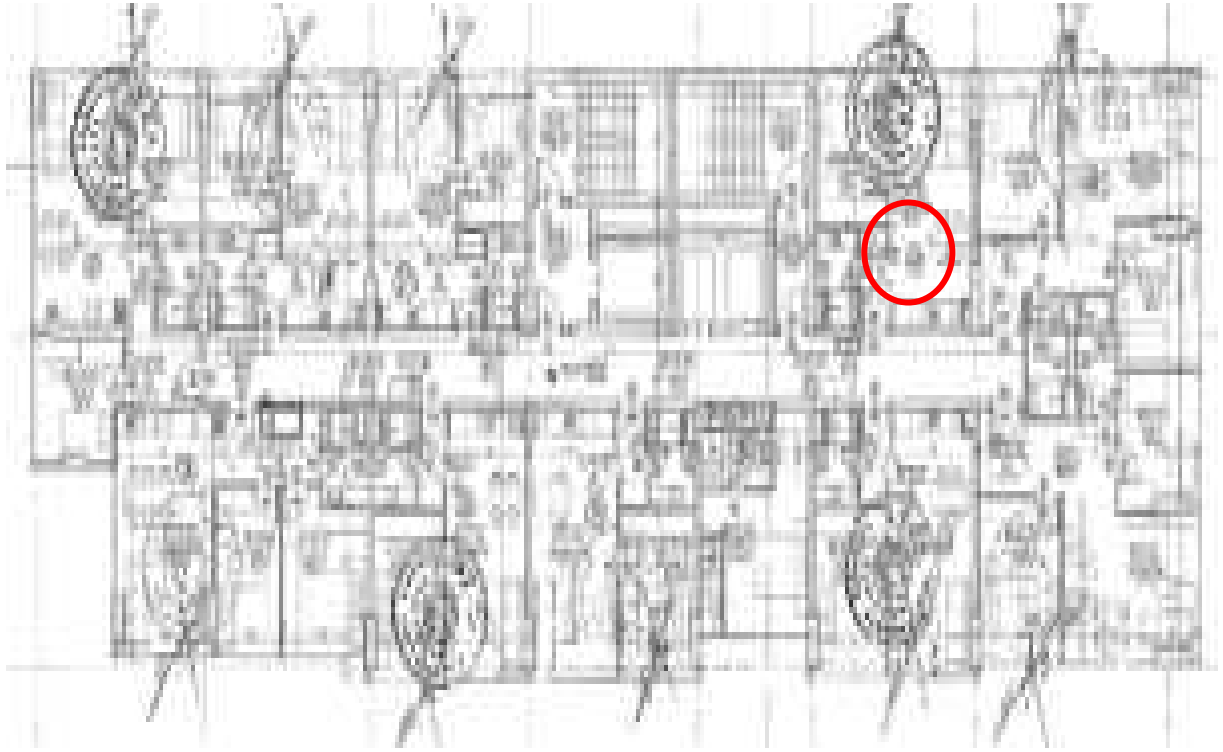
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..







TARİHİ		SAYI		SAYFA	
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222
223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246
247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258
259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282
283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306
307	308	309	310	311	312
313	314	315	316	317	318
319	320	321	322	323	324
325	326	327	328	329	330
331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342
343	344	345	346	347	348
349	350	351	352	353	354
355	356	357	358	359	360
361	362	363	364	365	366
367	368	369	370	371	372
373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384
385	386	387	388	389	390
391	392	393	394	395	396
397	398	399	400	401	402
403	404	405	406	407	408
409	410	411	412	413	414
415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426
427	428	429	430	431	432
433	434	435	436	437	438
439	440	441	442	443	444
445	446	447	448	449	450
451	452	453	454	455	456
457	458	459	460	461	462
463	464	465	466	467	468
469	470	471	472	473	474
475	476	477	478	479	480
481	482	483	484	485	486
487	488	489	490	491	492
493	494	495	496	497	498
499	500	501	502	503	504
505	506	507	508	509	510
511	512	513	514	515	516
517	518	519	520	521	522
523	524	525	526	527	528
529	530	531	532	533	534
535	536	537	538	539	540
541	542	543	544	545	546
547	548	549	550	551	552
553	554	555	556	557	558
559	560	561	562	563	564
565	566	567	568	569	570
571	572	573	574	575	576
577	578	579	580	581	582
583	584	585	586	587	588
589	590	591	592	593	594
595	596	597	598	599	600
601	602	603	604	605	606
607	608	609	610	611	612
613	614	615	616	617	618
619	620	621	622	623	624
625	626	627	628	629	630
631	632	633	634	635	636
637	638	639	640	641	642
643	644	645	646	647	648
649	650	651	652	653	654
655	656	657	658	659	660
661	662	663	664	665	666
667	668	669	670	671	672
673	674	675	676	677	678
679	680	681	682	683	684
685	686	687	688	689	690
691	692	693	694	695	696
697	698	699	700	701	702
703	704	705	706	707	708
709	710	711	712	713	714
715	716	717	718	719	720
721	722	723	724	725	726
727	728	729	730	731	732
733	734	735	736	737	738
739	740	741	742	743	744
745	746	747	748	749	750
751	752	753	754	755	756
757	758	759	760	761	762
763	764	765	766	767	768
769	770	771	772	773	774
775	776	777	778	779	780
781	782	783	784	785	786
787	788	789	790	791	792
793	794	795	796	797	798
799	800	801	802	803	804
805	806	807	808	809	810
811	812	813	814	815	816
817	818	819	820	821	822
823	824	825	826	827	828
829	830	831	832	833	834
835	836	837	838	839	840
841	842	843	844	845	846
847	848	849	850	851	852
853	854	855	856	857	858
859	860	861	862	863	864
865	866	867	868	869	870
871	872	873	874	875	876
877	878	879	880	881	882
883	884	885	886	887	888
889	890	891	892	893	894
895	896	897	898	899	900
901	902	903	904	905	906
907	908	909	910	911	912
913	914	915	916	917	918
919	920	921	922	923	924
925	926	927	928	929	930
931	932	933	934	935	936
937	938	939	940	941	942
943	944	945	946	947	948
949	950	951	952	953	954
955	956	957	958	959	960
961	962	963	964	965	966
967	968	969	970	971	972
973	974	975	976	977	978
979	980	981	982	983	984
985	986	987	988	989	990
991	992	993	994	995	996
997	998	999	1000	1001	1002

TAPU KAYIT

Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana

www.admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana

Tapu No: 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana

NO	ADRES	ALAN (m ²)	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)
1	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
2	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000

NO	ADRES	ALAN (m ²)	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)
3	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
4	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
5	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
6	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
7	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
8	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
9	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
10	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
11	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
12	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
13	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
14	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
15	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
16	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
17	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
18	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
19	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000
20	Yurt Mahallesi 71363 Sokak / No:1/1 Çukurova / Adana	100	100.000.000	10.000.000

MÜHÜR		TARİH	
[Mühür Alanı]		[Tarih Alanı]	

MİLLİYETLERİ

NO	AD	SOYAD	YIĞIRIM	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	[Ad]	[Soyad]	[Yığılım]	[Yeri]	[Yeri]	[Yeri]	[Yeri]

MİLLİYETLERİ VE İLİMLERİNE İLİMLERİ

NO	AD	SOYAD	YIĞIRIM	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	[Ad]	[Soyad]	[Yığılım]	[Yeri]	[Yeri]	[Yeri]	[Yeri]
2	[Ad]	[Soyad]	[Yığılım]	[Yeri]	[Yeri]	[Yeri]	[Yeri]

NO	AD	SOYAD	YIĞIRIM	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	[Ad]	[Soyad]	[Yığılım]	[Yeri]	[Yeri]	[Yeri]	[Yeri]

Bu belge, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından hazırlanmıştır. Herhangi bir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
 Bu belge, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından hazırlanmıştır. Herhangi bir değişiklikten sorumlu tutulamaz.



BILGI AMAÇ

Yurt Mahallesi A-11111 Sokak / 71363 Çukurova / Adana

Yurt Numarı: 0322 503 73 39

Yurt Adresi:

Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:
Yurt Adresi:	Yurt Numarı:	Yurt Adresi:	Yurt Numarı:

Yurt Mahallesi A-11111 Sokak / 71363 Çukurova / Adana

Sıra	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
1	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
2	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı

Sıra	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
1	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
2	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
3	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
4	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
5	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
6	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
7	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
8	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
9	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı
10	Yurt Adresi	Yurt Numarı	Yurt Adresi	Yurt Numarı

MÜHÜR		TARİH	
MÜHÜR		TARİH	

MİLLİYETİ

NO	AD	SOYAD	DOB	ULKE	YER	İL	İLÇE

MİLLİYETİ VE GİRİŞİMLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

NO	AD	SOYAD	DOB	ULKE	YER	İL	İLÇE

Bu belgeyi diğer belgelerle birlikte kullanmanız gerekmektedir.

Bu belgeyi diğer belgelerle birlikte kullanmanız gerekmektedir.



BILGI AMAÇLIDIR

Adana'da Yapılan Araştırmaların Sonuçları Hakkında Bilgilendirme



Webinar Kayıt No: 100

Webinar Konusu: A-ATTN ile Ayırma / Teyit / Şüpheli Durumlar / Yabancı Pasaport

Konu Hakkında Soru Sorular ve Cevapları - 08/06/2023

Webinar Soruları

Soru	Cevap
1. Soru	Cevap
2. Soru	Cevap
3. Soru	Cevap
4. Soru	Cevap
5. Soru	Cevap
6. Soru	Cevap
7. Soru	Cevap
8. Soru	Cevap
9. Soru	Cevap
10. Soru	Cevap

TEYİT/AYIRMA İLE GİRİŞİ ENGELİ İZLENİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Sıra	Soru	Cevap	Yanıtlayanın Adı	Tarih
1	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
2	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023

Sıra	Soru	Cevap	Yanıtlayanın Adı	Tarih
3	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
4	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
5	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
6	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
7	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
8	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
9	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
10	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
11	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023
12	Soru	Cevap	ADMER	08/06/2023

MÜHÜRÜZÜMÜSÜ		MÜHÜRÜZÜMÜSÜ	
MÜHÜRÜZÜMÜSÜ		MÜHÜRÜZÜMÜSÜ	

MÜHÜRÜZÜMÜSÜ

NO	AD	NO	AD	NO	AD	NO	AD

MÜHÜRÜZÜMÜSÜ

NO	AD	NO	AD	NO	AD	NO	AD

MÜHÜRÜZÜMÜSÜ

MÜHÜRÜZÜMÜSÜ



Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri:











Respublika Prokuraturası
Müvəqqəti İdarəetmə Dairəsi

Sənəd №: 6-NDZ/PTD-401/2022-107/1
Lövhiyə №: 107

18.08.2022

**ADMER GAYRİMƏDƏN DÖNƏRLEME
VE BASTIRMASIZLIK A.Ş.**

Yurt Mah. 71363 Sok. 10/11
Çukurova ADANA

Təq. 11.08.2022 indirdi və 2022.08 sayda qaytarıldı

Əvvəlki vəziyyətdə təqdimatın qaydada saxlanması ilə bağlı əvvəlki bələdiyyə iclaslarında qərarlaşdırılmış vəzifəli şəxslərin vəzifələrini yerinə yetirməsinə imkan verən sərəm vəsaitlərinin hesablaşdırılması və ödənilməsi barədə qərar qəbul edilmişdir. Bu baxımla:

1) bələdiyyə iclasları zamanı qərarlaşdırılmış vəzifəli şəxslərin vəzifələrini yerinə yetirməsinə imkan verən sərəm vəsaitlərinin hesablaşdırılması və ödənilməsi üçün qərar qəbul edilmişdir.

2) Təqdimatın "Bələdiyyə iclaslarında və sərəm vəsaiti" başlığında qaydada saxlanması üçün ödənilməsi üçün qərar qəbul edilmişdir. Qərarın icrasını təmin etmək üçün bələdiyyə iclaslarında qərarlaşdırılmış vəzifəli şəxslərin vəzifələrini yerinə yetirməsinə imkan verən sərəm vəsaitlərinin hesablaşdırılması və ödənilməsi üçün qərar qəbul edilmişdir. Qərarın icrasını təmin etmək üçün bələdiyyə iclaslarında qərarlaşdırılmış vəzifəli şəxslərin vəzifələrini yerinə yetirməsinə imkan verən sərəm vəsaitlərinin hesablaşdırılması və ödənilməsi üçün qərar qəbul edilmişdir.

3) Bələdiyyə iclaslarında qərarlaşdırılmış vəzifəli şəxslərin vəzifələrini yerinə yetirməsinə imkan verən sərəm vəsaitlərinin hesablaşdırılması və ödənilməsi üçün qərar qəbul edilmişdir. Qərarın icrasını təmin etmək üçün bələdiyyə iclaslarında qərarlaşdırılmış vəzifəli şəxslərin vəzifələrini yerinə yetirməsinə imkan verən sərəm vəsaitlərinin hesablaşdırılması və ödənilməsi üçün qərar qəbul edilmişdir.

4) Təqdimatın bələdiyyə iclaslarında qərarlaşdırılmış vəzifəli şəxslərin vəzifələrini yerinə yetirməsinə imkan verən sərəm vəsaitlərinin hesablaşdırılması və ödənilməsi üçün qərar qəbul edilmişdir.

Əvvəlki vəziyyətdə təqdimatın qaydada saxlanması ilə bağlı əvvəlki bələdiyyə iclaslarında qərarlaşdırılmış vəzifəli şəxslərin vəzifələrini yerinə yetirməsinə imkan verən sərəm vəsaitlərinin hesablaşdırılması və ödənilməsi barədə qərar qəbul edilmişdir. Bu baxımla:

2) Karşılaşma 22-03-17 arası Türkiye Telekomünikasyon Kurumuna ve Milli Telekomünikasyon Kurumu Başkanlığı Tebliğiyle "Türk Telekom" ve/veya diğer kuruluşların hizmetlerini ve faaliyetlerini 22-03-17 arası Türkiye Telekomünikasyon Kurumu Başkanlığı tarafından durdurulmuş olmasına karşın, bu kuruluşların faaliyetlerini ve hizmetlerini yeniden başlatmaları için gerekli izinleri almaları ve bu izinleri kullanarak faaliyetlerini yeniden başlatmaları için, bu kuruluşların gerekli izinleri almaları gerekmektedir.

3) Türk Telekom Kurumunun 27-03-2018 tarihli kararına ve 27-03-2018 tarihli Kararı Çıkarılış ve yürürlüğe girmesiyle 27-03-2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kararlanmıştır. Milli Telekomünikasyon Kurumuna Karşı Telekomünikasyon Kurumu Başkanlığı Tebliğiyle "Türk Telekom" ve/veya diğer kuruluşların hizmetlerini ve faaliyetlerini 27-03-2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kararlanmıştır. Milli Telekomünikasyon Kurumuna Karşı Telekomünikasyon Kurumu Başkanlığı Tebliğiyle "Türk Telekom" ve/veya diğer kuruluşların hizmetlerini ve faaliyetlerini 27-03-2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kararlanmıştır. Milli Telekomünikasyon Kurumuna Karşı Telekomünikasyon Kurumu Başkanlığı Tebliğiyle "Türk Telekom" ve/veya diğer kuruluşların hizmetlerini ve faaliyetlerini 27-03-2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Kararlanmıştır.

Ek olarak bilgi edinmek için aşağıdaki telefonla iletişime geçebilirsiniz.

Yurt Mahallesi
71363 Sokak
Adana

