**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

# Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi 1046 ada 11 parsel Proje Değerleme Raporu

vera konsept GYO

**Özel 2023 - 350**

**Haziran, 2023**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| | |
|---|---|
| **Talep Sahibi** | **Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** |
| **Raporu Düzenleyen** | **Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** |
| **Rapor Tarihi** | **05.06.2023** |
| **Rapor Numarası** | **Özel 2023 - 350** |
| **Raporun Konusu** | **Elazığ, Merkez, Konsept Vera Projesi Değer Tespiti** |
| **Değerleme Konusu ve Kapsamı** | **Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerinde yer alan projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.** |

**İş bu rapor, Üç Yüz Kırk Altı (346) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.**

**Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.5 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 3 üncü maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ ..... 5

1. RAPOR BİLGİLERİ ..... 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası ..... 6

1.2 Değerlemenin Amacı ..... 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) ..... 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası ..... 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı ..... 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER ..... 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi ..... 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi ..... 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... 7

2.4 İşin Kapsamı ..... 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER ..... 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler ..... 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ..... 10

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 13

3.4 Değerlemesi yapılan 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 ..... 13

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ..... 13

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar ..... 14

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler ..... 14

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ..... 14

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama ..... 14

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ..... 15

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ..... 15

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ..... 15

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..... 17

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler ..... 26

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ..... 26

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ..... 26

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 27

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ..... 27

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ..... 27

5.1 Pazar Yaklaşımı ..... 29

5.2 Maliyet Yaklaşımı ..... 33

5.3 Gelir Yaklaşımı ..... 34

5.4 Diğer Tespit ve Analizler ..... 37

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 38

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması ..... 38

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 38

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 38

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş ..... 38

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 ..... 38

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... 38

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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 ..... 39

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 39

7. SONUÇ ..... 40

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 40

7.2 Nihai Değer Takdiri ..... 40

8. UYGUNLUK BEYANI ..... 41

9. RAPOR EKLERİ ..... 41

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Maltepe Vergi Dairesi

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Talep Sahibi | Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Rapor No ve Tarihi | Özel 2023-350 / 05.06.2023 |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Bu rapor, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parselde konumlu Konsept Vera projesinin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin TL cinsinden belirlenmesi. |
| Taşınmazın Açık Adresi | Sürsürü Mahallesi, Beyaz Dede Efendi Bulvarı Konsept Vera Projesi Merkez/Elazığ |
| Tapu Kayıt Bilgisi | Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel |
| Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu) | Halihazırda parsel üzerinde 'Konsept Vera' projesi inşa edilmektedir. |
| İmar Durumu | Rapora konu taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut+Ticaret alanında kalmakta olup, E: 2,00 Hmax= 36.50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. |
| Kısıtlılık Hali (Yıkım ve olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar) | Rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. |
| Konsept Vera Projesi Maliyet Yaklaşımına Göre Değeri (KDV Hariç) | 748.730.226,90 TL |
| Konsept Vera Projesi Halihazır Durum Değeri (KDV Hariç) | 2.885.834.306,44 TL |
| Açıklama | Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| Raporu Hazırlayanlar | Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 02.05.2023 itibariyle başlanmış 02.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 05.06.2023 tarihinde Özel 2023-350 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1048 Ada 11 parsel üzerinde inşa edilen projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın piyasa değerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Davanın Sözleşme Tarih ve Numarası

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Göksahan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için, tarafımızca 01.11.2022 tarihli, Özel 2022-1217 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞU) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

| | | |
|---|---|---|
| Sermaye | : | 6.000.000,-TL |
| Ticaret Sicil | : | 256696 |
| Telefon | : | 0 312 467 00 61 Pbx |
| E-Posta / Web | : | info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr |
| Adres | : | Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara |

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

| | | |
|---|---|---|
| Şirket Unvanı | : | Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Şirket Adresi | : | Balgat Mh. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt. No:139 A / 59 Çankaya /ANKARA |
| Şirket Amacı | : | Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak |
| Sermayesi | : | 150.000.000,00 TL |
| Halka Açıklık | : | - |
| Telefon | : | 0 312 220 16 61 |
| E-Posta | : | info@verakonseptgyo.com.tr |

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parselde inşa edilen 'Konsept Vera' projesinin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 64
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000 TL
Tic.Sic.No: 256696 Mersis No: 0291-0442-8400019
Maltepe Vergi Dairesi 454 93 69

## 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşkilatı Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Cumhuriyet Mahallesi'nde (Tapuda Sürsürü Mahallesi olarak geçmektedir) şehrin batı kısmında, İller Bankası ve Elazığ Belediyesi'nin yer aldığı bölgede konumludur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Malatya Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlenirken sola Beyazdede Efendi Bulvarı'na girilir. Bu bulvar üzerinde ilerlenip Fatih Ahmet Baba Bulvarı kesişimine gelindiğinde taşınmaz sağ kol üzerinde köşe parselde konumludur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresi yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça rahattır. Bölgede herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Bölgede genellikle 6-8 katlı apartman tipi konut yapıları bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda İller Bankası Bölge Müdürlüğü, Elazığ Belediyesi, Park23 Avm, Elysium Avm bulunmaktadır. Taşınmaz şehrin ana arterlerinden olan Malatya Caddesi'ne yaklaşık 300m. mesafededir.

Taşınmazın bazı noktalara mesafesi;

- Elazığ Havalimanı: ~12km.
- Fırat Üniversitesi Hastanesi: ~3km.
- Fethi Sekin Şehir Hastanesi: ~9km.
- Elazığ Kültürpark: ~2,5km.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Koordinatlar**

**Enlem:** 38.6688 **Boylam:** 39.1778

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.S.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kaydları

| TAPU TABLOSU | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İL | | İLÇE | | ATYÜZÖLÇÜMü(m2) | | 14000,00 | | | | |
| MAHALLE | | MERKEZ | | ANA TAŞINMAZ NİTELİK | | ARSA | | | | |
| MEVKİİ | | SÜRGÜNÜ | | | | | | | | |
| ADA-PARSEL | | ORDİK KARAÇALI | | | | | | | | |
| | | 2048/11 | | | | | | | | |
| SIRA NO | TAŞINMAZ ID | CİLT NO | SAYFA NO | BLOK | KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI | ARSA PAY/PAYDA | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | TARİH | YEVMİYE |
| 1 | 128971952 | 551 | 51971 | A1 | 1. BODRUM | 1 | 80/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 2 | 128971968 | 551 | 51981 | A1 | 1.BODRUM ARA KAT | 2 | 103/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 3 | 128971949 | 551 | 51974 | A1 | ZEMİN GİRİŞİM ARA KAT | 3 | 101/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 4 | 128971974 | 551 | 51986 | A1 | ZEMİN ARA KAT+ müstakil | 4 | 102/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 5 | 128971990 | 551 | 51996 | A1 | birinci | 5 | 136/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 6 | 128971986 | 551 | 51997 | A1 | birinci | 6 | 79/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 7 | 128971981 | 551 | 52000 | A1 | İKİNCİ | 7 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 8 | 128971985 | 551 | 52009 | A1 | İkinci | 8 | 138/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 9 | 128971974 | 551 | 51999 | A1 | ÜÇÜNCÜ | 9 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 10 | 128971986 | 551 | 52011 | A1 | ÜÇüncü | 10 | 137/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 11 | 128971971 | 551 | 52015 | A1 | DÖRDÜNCÜ | 11 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 12 | 128971970 | 551 | 52016 | A1 | DÖRDüNCÜ | 12 | 137/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 13 | 128971969 | 551 | 52024 | A1 | BEŞİNCİ | 13 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 14 | 128971984 | 551 | 52019 | A1 | BEşİNCİ | 14 | 137/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 15 | 128971980 | 551 | 52030 | A1 | ALTINCI | 15 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 16 | 128971996 | 551 | 52027 | A1 | ALTINCI | 16 | 137/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 17 | 128972006 | 551 | 52036 | A1 | YEDİNCİ | 17 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 18 | 128972008 | 551 | 52039 | A1 | YEDİNCİ | 18 | 137/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 19 | 128971994 | 551 | 52040 | A1 | sekizinci | 19 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 20 | 128971954 | 551 | 52041 | A1 | sekizinci | 20 | 137/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 21 | 128971958 | 551 | 52043 | A1 | DOKUZUNCU | 21 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 22 | 128971962 | 551 | 51948 | A1 | DOKUZUNCU | 22 | 137/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 23 | 128971916 | 551 | 51944 | A1 | ONUNCU | 23 | 135/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 24 | 128971950 | 551 | 52045 | A1 | ONUNCU | 24 | 137/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 25 | 128971968 | 551 | 52046 | A1 | 1.BODRUM 1.BODRUM ARA KAT | 1 | 110/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 26 | 128971968 | 551 | 52047 | A1 | 1.BODRUM 1.BODRUM ARA KAT | 2 | 110/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 27 | 128971968 | 551 | 52048 | A1 | ZEMİN ZEMİN ARA KAT | 3 | 126/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 28 | 128971978 | 551 | 52049 | A2 | ZEMİN ZEMİN ARA KAT | 4 | 124/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 29 | 128971984 | 551 | 51950 | A2 | birinci | 5 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 30 | 128971987 | 551 | 51951 | A2 | birinci | 6 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 31 | 128972154 | 551 | 52052 | 01 | ZEMİN ZEMİN ARA KAT | 1 | 81/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 32 | 128972160 | 551 | 52053 | 01 | birinci | 2 | 77/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 33 | 128971158 | 551 | 52054 | 01 | birinci | 3 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 34 | 128971178 | 551 | 52055 | 01 | birinci | 4 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 35 | 128971402 | 551 | 52056 | 01 | birinci | 5 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 36 | 128971406 | 551 | 52057 | 01 | birinci | 6 | 70/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 37 | 128971402 | 552 | 52058 | 01 | ÜÇüncü | 7 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 38 | 128971406 | 552 | 52059 | 01 | ÜÇüncü | 8 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 39 | 128971478 | 552 | 51960 | 01 | ÜÇüncü | 9 | 70/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 40 | 128971269 | 552 | 51961 | 01 | DÖRDüNCÜ | 10 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 41 | 128971275 | 552 | 51962 | 01 | DÖRDüNCÜ | 11 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 42 | 128971277 | 552 | 51963 | 01 | DÖRDüNCÜ | 12 | 70/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 43 | 128971281 | 552 | 51964 | 01 | BEşİNCİ | 13 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 44 | 128971285 | 552 | 52065 | 01 | BEşİNCİ | 14 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 45 | 128971289 | 552 | 52066 | 01 | BEşİNCİ | 15 | 70/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 46 | 128971293 | 552 | 52067 | 01 | ALTINCI | 16 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 47 | 128971297 | 552 | 52068 | 01 | ALTINCI | 17 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 48 | 128971301 | 552 | 52069 | 01 | ALTINCI | 18 | 70/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 49 | 128971305 | 552 | 52070 | 01 | YEDİNCİ | 19 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 50 | 128971309 | 552 | 52071 | 01 | YEDİNCİ | 20 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 51 | 128971313 | 552 | 52072 | 01 | YEDİNCİ | 21 | 70/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 52 | 128971317 | 552 | 52073 | 01 | SEKİZİNCİ | 22 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 53 | 128971321 | 552 | 52074 | 01 | sekizinci | 23 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 54 | 128971325 | 552 | 52075 | 01 | sekizinci | 24 | 70/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 55 | 128971329 | 552 | 52076 | 01 | DOKUZUNCU | 25 | 97/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 56 | 128971333 | 552 | 52077 | 01 | DOKUZUNCU | 26 | 99/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 57 | 128971949 | 552 | 52078 | 01 | DOKUZUNCU | 27 | 70/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 58 | 128971945 | 552 | 52079 | 01 | ONUNCU | 28 | 140/14000 | MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 59 | 128971915 | 552 | 51980 | 02 | 1.BODRUM 1.BODRUM ARA KAT | 1 | 110/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |
| 60 | 128972013 | 552 | 52081 | 02 | 1.BODRUM 1.BODRUM ARA KAT | 2 | 126/14000 | DUBLEKS MESKEN | 12.05.2021 | 26219 |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | 128571351 | 552 | 52842 | 62 | zemin | 3 | 145/14008 | DUBLEKS MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 62 | 128571377 | 552 | 52905 | 62 | ZEMİN ARA KAT | 4 | 128/14003 | DUBLEKS MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 63 | 128571401 | 551 | 52884 | 61 | ZEMİN ZEMİN ARA KAT | 5 | 88/14001 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 64 | 128571356 | 552 | 52908 | Ç | dördüncü | 5 | 44/14005 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 65 | 128571413 | 552 | 52895 | Ç | dördüncü | 1 | 40/14008 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 66 | 128571353 | 551 | 52887 | Ç | dördüncü | 8 | 45/14048 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 67 | 128571378 | 551 | 52888 | Ç | dördüncü | 4 | 40/14048 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 68 | 128571404 | 552 | 52888 | Ç | dördüncü | 5 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 69 | 128571429 | 552 | 52890 | Ç | dördüncü | 6 | 87/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 70 | 128571453 | 551 | 52891 | Ç | dördüncü | 7 | 45/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 71 | 128571467 | 552 | 52892 | Ç | dördüncü | 8 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 72 | 128571476 | 552 | 52893 | Ç | dördüncü | 9 | 34/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 73 | 128571270 | 552 | 52894 | Ç | dördüncü | 10 | 85/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 74 | 128571274 | 552 | 52896 | Ç | üçüncü | 11 | 37/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 75 | 128571278 | 552 | 52896 | Ç | üçüncü | 12 | 88/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 76 | 128571282 | 551 | 52897 | Ç | üçüncü | 13 | 45/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 77 | 128571286 | 551 | 52898 | Ç | üçüncü | 14 | 57/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 78 | 128571290 | 552 | 52899 | Ç | üçüncü | 15 | 45/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 79 | 128571294 | 552 | 52900 | Ç | üçüncü | 16 | 39/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 80 | 128571298 | 552 | 52901 | Ç | üçüncü | 17 | 40/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 81 | 128571302 | 552 | 52902 | Ç | üçüncü | 18 | 33/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 82 | 128571306 | 552 | 52903 | Ç | üçüncü | 19 | 36/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 83 | 128571310 | 552 | 52904 | Ç | üçüncü | 20 | 34/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 84 | 128571320 | 552 | 52905 | Ç | üçüncü | 21 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 85 | 128571324 | 552 | 52906 | Ç | üçüncü | 22 | 36/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 86 | 128571328 | 552 | 52907 | Ç | üçüncü | 23 | 33/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 87 | 128571332 | 552 | 52908 | Ç | üçüncü | 24 | 43/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 88 | 128571336 | 552 | 52909 | Ç | üçüncü | 25 | 35/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 89 | 128571340 | 552 | 52910 | Ç | üçüncü | 26 | 39/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 90 | 128571261 | 552 | 52911 | Ç | üçüncü | 27 | 41/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 91 | 128571344 | 552 | 52912 | Ç | dördüncü | 28 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 92 | 128571348 | 552 | 52913 | Ç | dördüncü | 29 | 35/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 93 | 128571394 | 552 | 52914 | Ç | dördüncü | 30 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 94 | 128571398 | 552 | 52915 | Ç | dördüncü | 31 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 95 | 128571385 | 552 | 52916 | Ç | dördüncü | 32 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 96 | 128571389 | 552 | 52917 | Ç | dördüncü | 33 | 45/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 97 | 128571462 | 552 | 52918 | Ç | beşinci | 34 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 98 | 128571464 | 552 | 52919 | Ç | beşinci | 35 | 35/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 99 | 128571465 | 552 | 52920 | Ç | beşinci | 36 | 41/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 100 | 128571369 | 552 | 52921 | Ç | beşinci | 37 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 101 | 128571370 | 552 | 52922 | Ç | beşinci | 38 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 102 | 128571372 | 552 | 52923 | Ç | beşinci | 39 | 43/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 103 | 128571380 | 552 | 52924 | Ç | altıncı | 40 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 104 | 128571382 | 552 | 52925 | Ç | altıncı | 41 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 105 | 128571384 | 552 | 52926 | Ç | altıncı | 42 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 106 | 128571388 | 552 | 52927 | Ç | altıncı | 43 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 107 | 128571389 | 552 | 52928 | Ç | altıncı | 44 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 108 | 128571390 | 551 | 52929 | Ç | altıncı | 45 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 109 | 128571392 | 552 | 52930 | Ç | yedinci | 46 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 110 | 128571394 | 552 | 52931 | Ç | yedinci | 47 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 111 | 128571396 | 552 | 52932 | Ç | yedinci | 48 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 112 | 128571398 | 552 | 52933 | Ç | yedinci | 49 | 43/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 113 | 128571400 | 552 | 52934 | Ç | yedinci | 50 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 114 | 128571402 | 552 | 52935 | Ç | yedinci | 51 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 115 | 128571410 | 552 | 52936 | Ç | sekizinci | 52 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 116 | 128571412 | 552 | 52937 | Ç | sekizinci | 53 | 35/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 117 | 128571414 | 552 | 52938 | Ç | sekizinci | 54 | 41/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 118 | 128571416 | 552 | 52939 | Ç | sekizinci | 55 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 119 | 128571418 | 551 | 52940 | Ç | sekizinci | 56 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 120 | 128571420 | 552 | 52941 | Ç | sekizinci | 57 | 43/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 121 | 128571422 | 552 | 52942 | Ç | dokuzuncu | 58 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 122 | 128571424 | 552 | 52943 | Ç | dokuzuncu | 59 | 35/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 123 | 128571426 | 552 | 52944 | Ç | dokuzuncu | 60 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 124 | 128571428 | 552 | 52945 | Ç | dokuzuncu | 61 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 125 | 128571430 | 552 | 52946 | Ç | dokuzuncu | 62 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 126 | 128571432 | 552 | 52947 | Ç | dokuzuncu | 63 | 43/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 127 | 128571438 | 552 | 52948 | Ç | onuncu | 64 | 38/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 128 | 128571441 | 552 | 52949 | Ç | onuncu | 65 | 35/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 129 | 128571443 | 552 | 52950 | Ç | onuncu | 66 | 48/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |
| 130 | 128571445 | 552 | 52951 | Ç | onuncu | 67 | 45/14045 | MESKEN | 12.08.2008 | 26210 |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 151 | 128571467 | 512 | 52152 | Ç | ÖNEMCU | 36 | 46/14040 | MERKEZ | 12.05.2020 | 26210 |
| 152 | 128571469 | 513 | 52153 | Ç | ÖNEMCU | 37 | 46/14040 | MERKEZ | 12.05.2020 | 26210 |
| 153 | 128571287 | 512 | 52154 | D | 1. BODRUM2.BODRUM | 1 | 38/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 154 | 128571613 | 513 | 52155 | D | 1.BODRUM2.BODRUM | 2 | 41/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 155 | 128571559 | 513 | 52156 | D | 1.BODRUM2.BODRUM | 3 | 41/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 156 | 128571573 | 513 | 52157 | D | 1.BODRUM2.BODRUM | 4 | 28/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 157 | 128571406 | 513 | 52158 | D | 1.BODRUM2.BODRUM | 5 | 18/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 158 | 128571458 | 513 | 52159 | D | 1.BODRUM 2.BODRUM | 6 | 23/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 159 | 128571454 | 513 | 52160 | D | 1.BODRUM 2.BODRUM | 7 | 37/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 160 | 128571468 | 513 | 52161 | D | 1.BODRUM 2.BODRUM | 8 | 42/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 161 | 128571477 | 513 | 52162 | D | 1.BODRUM 2.BODRUM | 9 | 41/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 162 | 128571573 | 513 | 52163 | D | 1.BODRUM 2.BODRUM | 10 | 30/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 163 | 128571575 | 513 | 52164 | D | 1.BODRUM 2.BODRUM | 11 | 28/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 164 | 128571578 | 513 | 52165 | D | 1.BODRUM 2.BODRUM | 12 | 29/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 165 | 128571585 | 513 | 52166 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 13 | 417/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 166 | 128571587 | 513 | 52167 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 14 | 42/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 167 | 128571591 | 513 | 52168 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 15 | 29/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 168 | 128571596 | 513 | 52169 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 16 | 40/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 169 | 128571599 | 513 | 52170 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 17 | 40/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 170 | 128571600 | 513 | 52171 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 18 | 41/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 171 | 128571607 | 513 | 52172 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 19 | 40/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 172 | 128571617 | 513 | 52173 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 20 | 37/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 173 | 128571621 | 513 | 52174 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 21 | 47/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 174 | 128571625 | 513 | 52175 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 22 | 38/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 175 | 128571629 | 513 | 52176 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 23 | 40/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 176 | 128571633 | 513 | 52177 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 24 | 43/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 177 | 128571636 | 513 | 52178 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 25 | 36/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 178 | 128571639 | 513 | 52179 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 26 | 139/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 179 | 128571642 | 513 | 52180 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 27 | 39/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 180 | 128571645 | 513 | 52181 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 28 | 44/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 181 | 128571647 | 513 | 52182 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 29 | 34/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 182 | 128571650 | 513 | 52183 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 30 | 43/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 183 | 128571653 | 513 | 52184 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 31 | 43/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 184 | 128571656 | 513 | 52185 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 32 | 37/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 185 | 128571661 | 513 | 52186 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 33 | 77/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 186 | 128571663 | 513 | 52187 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 34 | 32/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 187 | 128571666 | 513 | 52188 | D | 1. BODRUM 2. BODRUM | 35 | 36/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 188 | 128571667 | 513 | 52189 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 36 | 44/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 189 | 128571669 | 513 | 52190 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 37 | 38/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 190 | 128571671 | 513 | 52191 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 38 | 38/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 191 | 128571673 | 513 | 52192 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 39 | 44/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 192 | 128571680 | 513 | 52193 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 40 | 32/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 193 | 128571685 | 513 | 52194 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 41 | 38/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 194 | 128571687 | 513 | 52195 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 42 | 42/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 195 | 128571697 | 513 | 52196 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 43 | 38/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 196 | 128571700 | 513 | 52197 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 44 | 32/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 197 | 128571701 | 513 | 52198 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 45 | 35/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 198 | 128571703 | 513 | 52199 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 46 | 37/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 199 | 128571705 | 513 | 52200 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 47 | 37/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 200 | 128571707 | 513 | 52201 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 48 | 42/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 201 | 128571709 | 513 | 52202 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 49 | 39/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 202 | 128571457 | 513 | 52203 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 50 | 37/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 203 | 128571408 | 513 | 52204 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 51 | 35/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 204 | 128571411 | 513 | 52205 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 52 | 34/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 205 | 128571418 | 513 | 52206 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 53 | 34/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 206 | 128571419 | 513 | 52207 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 54 | 42/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 207 | 128571427 | 513 | 52208 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 55 | 33/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 208 | 128571429 | 513 | 52209 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 56 | 70/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 209 | 128571431 | 513 | 52210 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 57 | 42/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 210 | 128571433 | 513 | 52211 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 58 | 40/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 211 | 128571435 | 513 | 52212 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 59 | 35/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 212 | 128571438 | 513 | 52213 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 60 | 35/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 213 | 128571454 | 513 | 52214 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 61 | 46/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 214 | 128571456 | 513 | 52215 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 62 | 46/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 215 | 128571464 | 513 | 52216 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 63 | 70/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 216 | 128571640 | 513 | 52217 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 64 | 139/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 217 | 128571442 | 513 | 52218 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 65 | 35/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 218 | 128571444 | 513 | 52219 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 66 | 35/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 219 | 128571446 | 513 | 52220 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 67 | 31/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |
| 220 | 128571448 | 513 | 52221 | D | ZEMİN 2.BODRUM | 68 | 35/14040 | DÜKKAN | 12.05.2020 | 26210 |



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.S.

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 201 | 128971450 | 519 | 51722 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 69 | 41/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 202 | 128971455 | 519 | 51723 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 70 | 55/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 203 | 128971456 | 519 | 51724 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 71 | 53/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 204 | 128971457 | 519 | 51725 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 72 | 52/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 205 | 128971458 | 519 | 51726 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 73 | 50/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 206 | 128971459 | 519 | 51727 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 74 | 49/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 207 | 128971460 | 519 | 51728 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 75 | 48/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 208 | 128971461 | 519 | 51729 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 76 | 47/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 209 | 128971462 | 519 | 51730 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 77 | 46/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 210 | 128971463 | 519 | 51731 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 78 | 45/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 211 | 128971464 | 519 | 51732 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 79 | 151/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 212 | 128971469 | 519 | 51733 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 80 | 69/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 213 | 128971470 | 519 | 51734 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 81 | 74/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 214 | 128971471 | 519 | 51735 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 82 | 74/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 215 | 128971472 | 519 | 51736 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 83 | 83/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |
| 216 | 128971473 | 519 | 51737 | D | ZEMİN 2.KOORUM | 84 | 164/14048 | DÜKKAN | 12.05.2023 | 26219 |

3.3 <u>Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</u>

Değerleme konusu proje ile ilgili 12.05.2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Projede yer alan bağımsız bölümler ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan: Yönetim Planı : 25/04/2023( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (12.05.2023 – 26219)

Rehin: İLLER BANKASI A.Ş. Kanuni 27.270.000,00 TL (21.09.2020 – 33746)

İrtifak : BU PARSEL İLE 77 ADA 1.PARSEL VE 73 ADA 2 PARSELLER LEHİNE VE 72 ADA 35 PARSEL 74 ADA 6,164. PARSELLER ALEYHİNE NEBEN EDEN VE DÜZÜMLÜ SU KUYULU VE SU GEÇİRME HAKLAR VAR.M: BU PARSEL İLE 73 ADA 2 PARSEL 74 ADA 1 PARSELLER LEHİNE 6,164 PARSELLER ALEYHİNE NENBADEN VE DÜZENLİ SU GEÇİRME HAKKI (07.01.1953 – 30)

İrtifak: H: BU PARSEL İLE 77 ADA 1 PARSEL VE 73 ADA 2 PARSEL LEHİNE 72 ADA 35 PARSEL 74 ADA 6,16,4 PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN NEDEN EDEN VE DÜZÜMLÜ SU KUYULARINI VE SU GEÇİRME HAKKI VAR M: BU PARSEL İLE 73 ADA 2 PARSEL 74 ADA 1.PARSELLER LEHİNE VE 72 ADA 6,16,4 PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN DÜZME SU KUYULARI VE SU GEÇİRME HAKKI (29.11.1954 – 30)

Not: Tapu kaydı üzerinde yer alan kayıtlar herhangi bir olumsuzluk oluşturmamaktadır. Söz konusu kayıtlar ile ilgili açıklama raporun 6.8 başlığı altında verilmiştir.

3.4 <u>Değerlemesi yapılan 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</u>

Konsept Vera Projesinin halihazırda inşa edildiği arsa İller Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken 21.09.2020 tarih, 33746 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile Vera Grup Mühendislik A.Ş. lehine tescil edilmiştir. Söz konusu arsanın imar durumunda son üç yıllık süre içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu proje ile ilgili 12.05.2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuş olup, tüm bağımsız bölümler 12.05.2023 tarih, 26219 yevmiye numarası ve 'Kat İrtifakı Tesisi' işlemi ile 'VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ' adına tescil edilmiştir. Şirket ismi unvan değişikliği ile 'Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' olmuştur.

3.5 <u>Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler</u>

Elazığ Belediyesi planlama servisinden edinilen bilgiye göre, 1046 ada 11 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Konut+Ticaret alanı, E:2,00 Hmaks: 36,50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, İlişkili Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Elazığ Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde, alınmış olumsuz herhangi bir karar vb. bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu proje ile ilgili Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 01.07.2022 tarihli inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje bedeli ile ilgili sözleşme maddesine göre; "Taraflar işlerin yapılması konusunda toplam 450.000.00 TL+KDV bedel üzerinden anlaşmışlardır. Söz konusu tutara Maliyetler ve Genel Giderler dahil olup, ESD Proje tarafından işlerin tamamlanması için ek bir ödeme talebinde bulunamaz."

Proje içerisinde A1 blok 1, 20 ve 21 numaralı bağımsız bölümler, A2 Blok 1 numaralı bağımsız bölüm, B1 Blok 5,8,17,21,25 ve 26 numaralı bağımsız bölüm, B2 blok 2 numaralı bağımsız bölüm, C Blok 24,27,31,32,34,46,47,48,52,55,56 numaralı bağımsız bölümler ile ilgili sözleşme esaslı satış yapılmış olup kat irtifak tapuları henüz alıcılara teslim edilmemiştir.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İznilerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İznlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Webtapu Portalı ve Elazığ Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda incelenen proje ve ruhsat bilgileri;

Mimari Proje: 19.04.2023 tarih onaylı tadilat projesi

| RUHSAT BİLGİLERİ | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SIRA | BLOK | RUHSAT TÜRÜ | TARİH | SAYI | KULLANIM AMACI | BB. SAYISI | İNŞAAT ALANI (m2) | KAT SAYISI | YAPI SINIFI |
| 1 | A1 | Yeni Yapı | 24.11.2020 | 2020/346 | Mesken | 24 | 10.812,78 | 14 | 4C |
| 2 | A2 | Yeni Yapı | 24.11.2020 | 2020/345 | Mesken | 6 | 3.875,29 | 5 | 4A |
| 3 | B1 | Yeni Yapı | 24.11.2020 | 2020/345 | Mesken | 27 | 9.988,86 | 13 | 4C |
| 4 | B2 | Yeni Yapı | 24.11.2020 | 2020/345 | Mesken | 5 | 3.405,99 | 5 | 4A |
| 5 | C | Yeni Yapı | 24.11.2020 | 2020/345 | Mesken | 69 | 15.347,56 | 14 | 4C |
| 6 | D | Yeni Yapı | 24.11.2020 | 2020/345 | Ofis ve İşyeri | 84 | 20.963,48 | 6 | 4C |
| 7 | A1 | Tadilat | 27.04.2023 | 2023/94 | Mesken | 24 | 12.011,19 | 14 | 4C |
| 8 | A2 | Tadilat | 27.04.2023 | 2023/94 | Mesken | 6 | 2.596,35 | 6 | 4A |
| 9 | B1 | Tadilat | 27.04.2023 | 2023/94 | Mesken | 28 | 9.464,64 | 15 | 4C |
| 10 | B2 | Tadilat | 27.04.2023 | 2023/94 | Mesken | 5 | 2.480,33 | 5 | 4A |
| 11 | C | Tadilat | 27.04.2023 | 2023/94 | Mesken | 69 | 18.429,32 | 14 | 4C |
| 12 | D | Tadilat | 27.04.2023 | 2023/94 | Ofis ve İşyeri | 84 | 22.875,24 | 6 | 4C |

Söz konusu projeye ait; 05.10.2022 tarih 5512200002243 poliçe numaralı "İşveren Mali Mesuliyet Sigorta Poliçesi" ile 05.10.2022 tarih 6102200001516 poliçe numaralı "İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi" incelenmiştir. İlgili poliçe evrakları rapor ekinde bulunmaktadır.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimi, İcadiye Mahallesi, Yakup Şevki Caddesi no:5/301 Merkez Elazığ adresli Haknur Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamının mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme çalışması halihazırda parsel üzerinde inşa edilen, 'Konsept Vera' projesine istinaden yapılmıştır. Söz konusu projenin inşası, mimari proje ve ruhsatlarına uygun şekilde devam edilmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1046 ada 11 parsel üzerinde yer alan Konsept Vera Projesi Konut ve İşyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D blok olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu blokların kullanım niteliği, bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı vb. özellikler 3.8 başlığı altında yer alan ruhsat bilgileri tablosunda mevcuttur.

3.11 Vera, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan projenin inşaatı devam etmektedir. Halihazırda enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### Elazığ İli Hakkında

Elazığ ili, MÖ 4000'li yıllarda kurulan, Harput kentinin ovadaki devamıdır. Bu nedenle yıllarca Harput olarak anılmıştır. Büyük Selçuklu İmparatorluğu'nun hâkimiyetinin Anadolu'ya kayması ile Harput'un Türk yurdu olmasında en önemli savaşın Malazgirt Meydan Muharebesi olduğunda şüphe yoktur. Nitekim Harput ve çevresi, Malazgirt Muharebesi'nden sonra Türklerin eline geçmiştir.

Elazığ ili, Doğu Anadolu Bölgesi'nin güneybatısında, Yukarı Fırat Bölümü'nde yer almaktadır. 9.153 km²'yi bulan yüzölçümü ile Türkiye topraklarının %1,2'sini oluşturmaktadır. 38°30' ile 40°0'21" doğu boylamları, 38°0'17" ile 39°0'11" kuzey enlemleri arasında kalan il, doğudan Bingöl, kuzeyden (Keban Baraj Gölü aracılığı ile) Tunceli, batı ve güneybatıdan (Karakaya Baraj Gölü aracılığıyla) Malatya, güneyden ise Diyarbakır illerinin arazileri ile çevrilidir. İl, merkez ilçe ile birlikte 11 ilçe, 537 köy ve 709 mezra yerleşmesinden oluşmaktadır.

Geçmişte karasal iklimin hüküm sürdüğü Elazığ yapılan ve yapılmakta olan barajların etkisi ile ılıman bir iklime geçiş yapmıştır. Bu sürecin sonucunda özellikle önceleri çok soğuk ve yoğun kar yağışlı geçen kışlar nispeten daha ılıman geçmektedir. İlde bölge iklim koşullarına göre oldukça ılıman bir iklim hüküm sürmektedir.

Ekonomisi sanayi, tarım ve ticarete dayanır. Keban Barajı'nın yapılmasından sonra tarıma elverişli toprakların bir kısmı su altında kaldığından, tarım alanlarının azalması paralelinde sanayi canlanmıştır. Gayrisafi gelirinin %30'u sanayi, %10'u ticaret ve %25'i tarım sektöründen elde edilir. Toprak alt ve üstü çok zengindir. Tarım: Ovaları az fakat çok verimlidir. Bol suları bulunan büyük akarsuların suladığı bu ovalarda buğday, arpa, pirinç, şekerpancarı, tütün, fasulye, nohut, mercimek, fiğ, burçak, soğan, sarımsak, pamuk, üzüm, elma, armut, kayısı, ceviz, badem ve dut yetişir. Yetiştirilen ürünler arasında lahana, kavun ve çilek önemli gelir kaynağı hâline gelmiştir. Madencilik: Elazığ madenciliğin tarımla yarıştığı ve hatta tarımı geçtiği bir yerdir. Toprakları madenle doludur. Bakır, krom, simli kurşun ve betonit başlıcalarıdır. Ergani Bakır İşletmesi'nde blister bakır, sülfürik asit ve prit tüvenan cevher istihsal edilir. Diğer maden işletmeleri; Guleman Krom İşletmesi, Ferro Krom Tesisleri ve Elazığ Betonit Fabrikasıdır. Alacakaya ve Arıcak ilçelerinde çıkarılan mermer dünyaca meşhurdur. Kendine has özelliği bulunan Elazığ mahmuzu

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İşlemek üzere son senelerde birçok mermer işleme fabrikası kurulmuştur. Sanayi: Elazığ'ın maden bakımından zengin ve Türkiye'nin en büyük hidroelektrik santrallerinden birinin bu ilde oluşu ile sanayi gelişmiştir. İrili ufaklı 1.200 sanayi iş kolu vardır. Elazığ sanayi alanında Doğu Anadolu Bölgesi'nde önemli bir yere sahiptir. Özellikle Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması ile fabrika sayısı hızla artmıştır. 49 fabrikalık sanayi bölgesinde 20 fabrika inşaatı tamamlanarak üretime geçmiştir. Diğerlerinin inşaatı devam etmektedir. Un, deri, şeker, çimento, pamukyağı, pamuk ipliği, kiremit, yün, süt, yem, azot, süper fosfat, kireç, plastik boru, tüpgaz imalatı ve dolum, kâğıt, tekstil, meşrubat, matbaacılık, mermer, ayçiçeği yağı, ayakkabı, mobilya, sabun, tıbbi malzeme fabrikaları başlıca büyük sanayi kuruluşlardır.

Elazığ doğuyu batıya bağlayan yolların kavşak noktasındadır. Karayolları Ankara-Kayseri-Malatya-Elazığ-Bingöl-Muş kara yolu, Adana-Maraş-Malatya-Elazığ-Tunceli kara yolu, Mardin-Diyarbakır-Arapkir-Kaban-Elazığ kara yolu ile İran-Erzurum-Tunceli-Elazığ uluslararası yollar (TEM) ile bağlıdır. İyi asfalt vasfında olan bu yollardan Elazığ içinde kalan kısımlarının uzunluğu 425 kilometredir. Ankara-Kayseri-Sivas-Malatya demiryolu Elazığ'da iki kola ayrılır. Bir kolu Diyarbakır-Batman'a diğeri Palu-Genç- Muş-Tatvan'a ulaşır. İl sınırları içinde kalan demiryolu 272 km ve 15 duraklıdır. 1951 yılında temeli atılıp, 1966 yılında hizmete giren T.C.D.D. Fırat Köprüsü, Türkiye'nin en uzun köprüsüdür. 2030 m olup, 30 adet betonarme ayak üzerine inşa edilmiştir. 1940 yılında açılan Elazığ Havalimanı 20. Ekim 2012 tarihinde yılda 2 milyon yolcu kapasiteli yeni terminal binasına kavuştu. Havalimanından Ankara, İstanbul, Antalya, İzmir, Düsseldorf ve Frankfurt'a seferler yapılmaktadır. Ayrıca Keban Baraj Gölü üzerinde Ağın ilçesi ile Tunceli'nin ilçeleri arasında feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Elazığ'da semtler arası ulaşım, minibüslerle, taksilerle, her 8 dakikada bir kalkan belediye otobüsleriyle ve Elbüs adındaki elektrikli-bataryalı sistemle çalışan otobüslerle şehir içi Üniversite ve şehir hastanesi olmak üzere 15 dakikada kalkan Elbüslerle rahat ve hızlı bir şekilde sağlanmaktadır. Elazığ'da yükseköğretim, 1967 yılında açılan Yüksek Teknik Okul ile başlamıştır. Aynı yıl içerisinde Ankara Üniversitesi senatosunun Elazığ'da veterinerlik fakültesinin kurulmasını öngören kararı, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Yüksek Teknik Okul,1969 yılında Elazığ Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi (EDMMA)'ne dönüştürülmüş, Veterinerlik Fakültesi de 1970 yılında Ankara Üniversitesine bağlı olarak eğitim-öğretime başlamıştır.

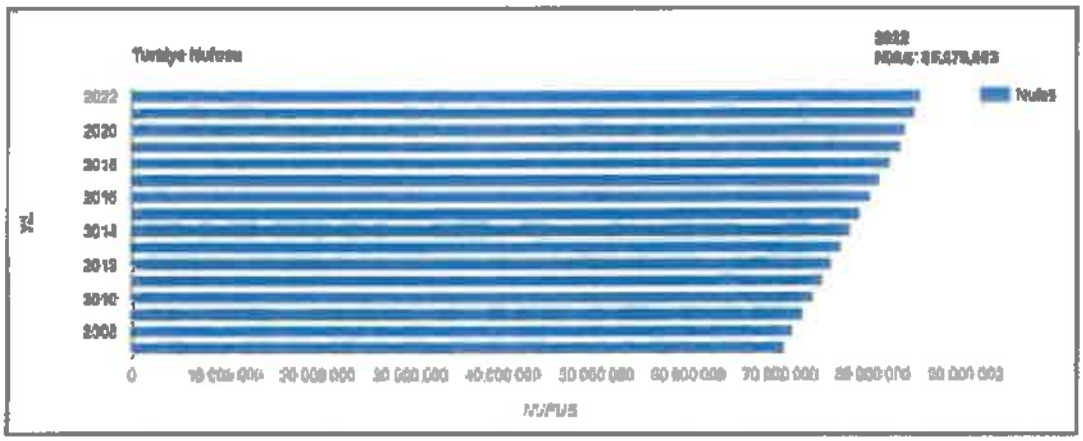
Elazığ'daki yükseköğretim kurumları, 11 Nisan 1975'te "Fırat Üniversitesi" adıyla tek bir çatı altında toplanmış ve veterinerlik fakültesi, fen fakültesi ve edebiyat fakültelerinden oluşan bir yapı çerçevesinde faaliyete başlamıştır. EDMMA ise mühendislik fakültesine dönüştürülerek, 1982 yılında kurulan tıp fakültesi ile birlikte üniversite bünyesine alınmıştır. Fırat Üniversitesi; 16 fakülte, 3 yüksekokul, 9 meslek yüksekokulu, 5 enstitü ve 1 konservatuvara sahiptir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul'ün Değerine Etkileri

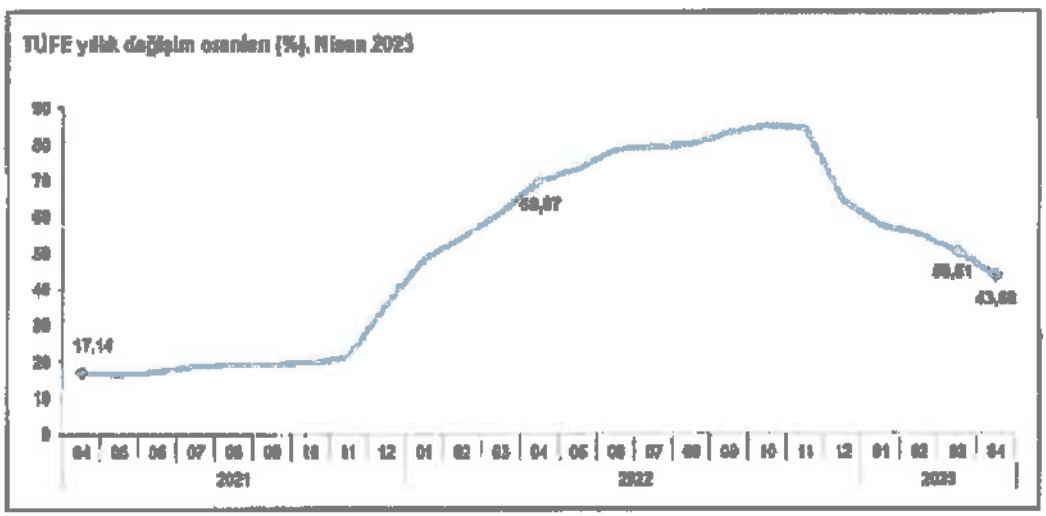
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

**A Nüfus:**




Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

**A TÜFE/Enflasyon Endeksleri:**

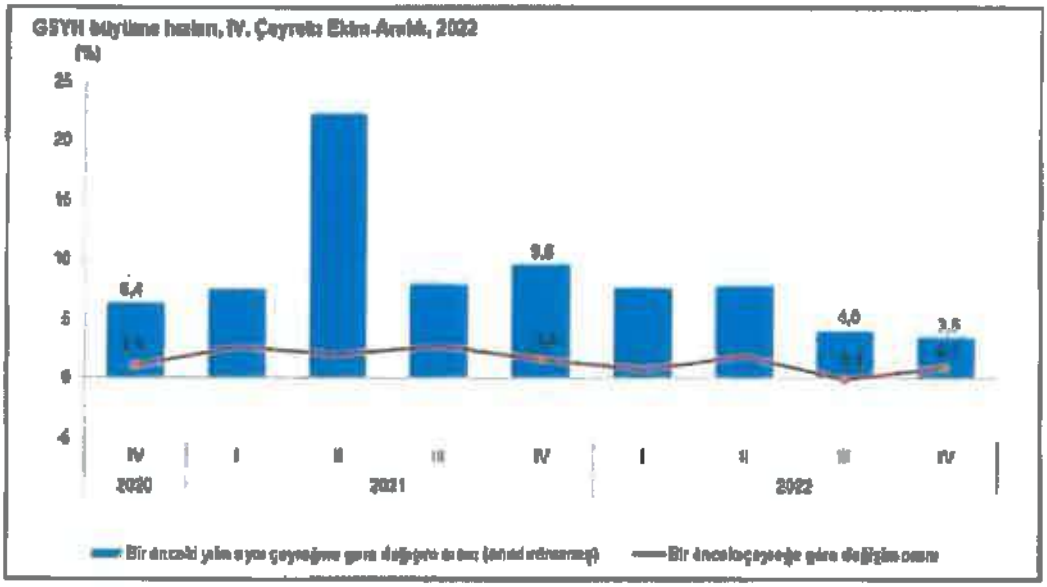



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

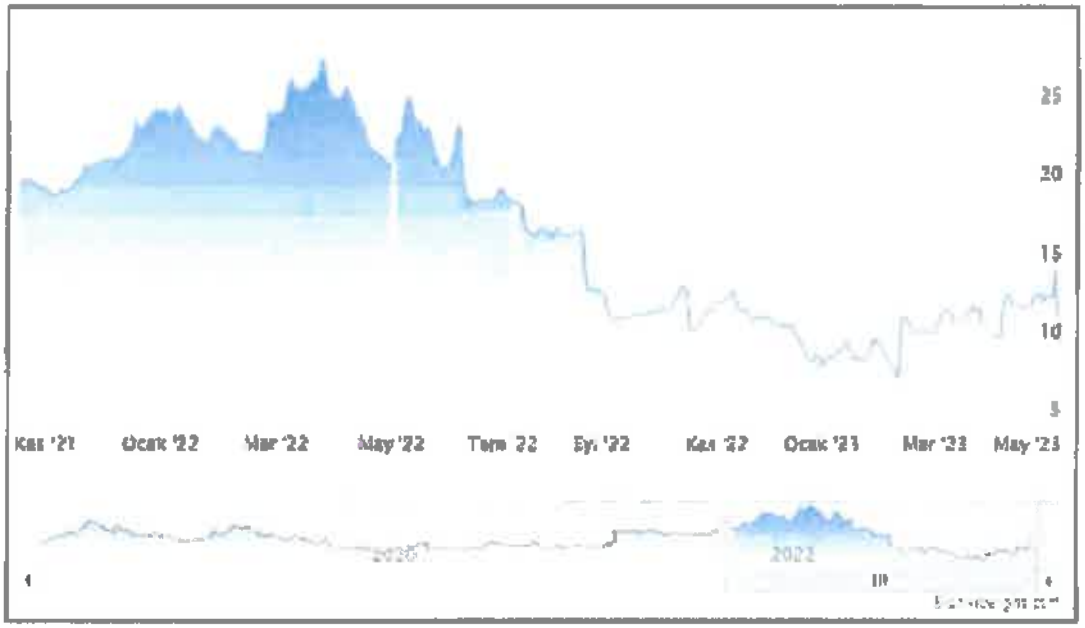
**A.GSYİH/Büyüme Endeksleri:**



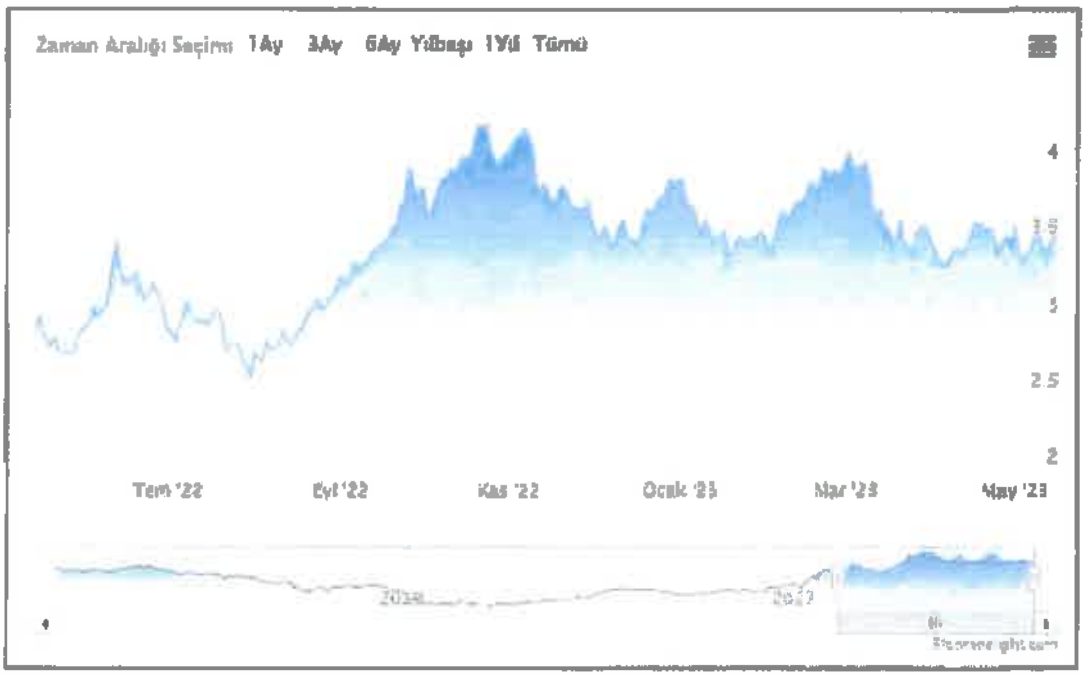

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**A TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Dağılımı:**

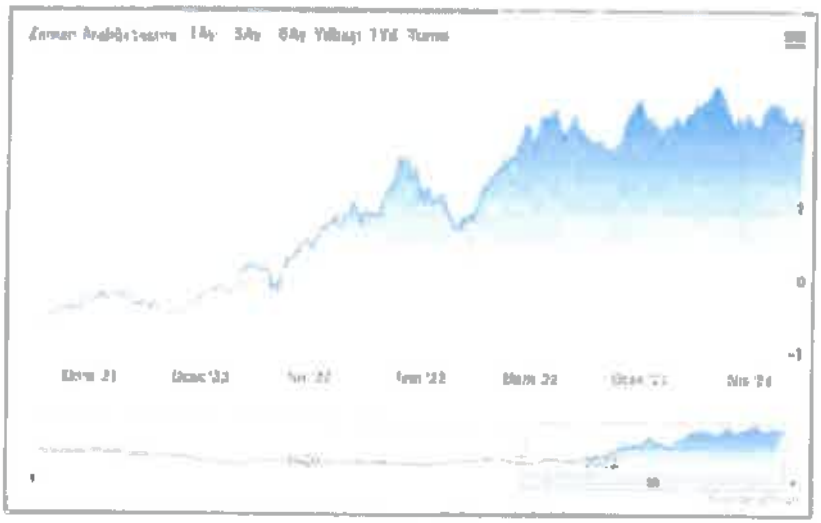



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



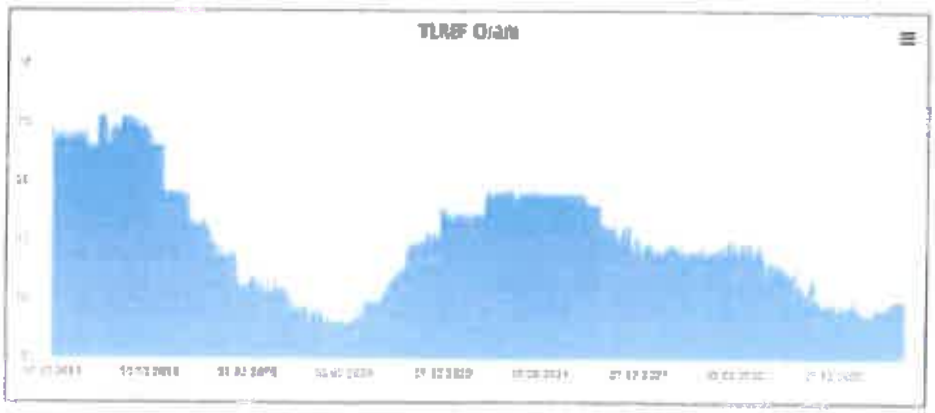

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

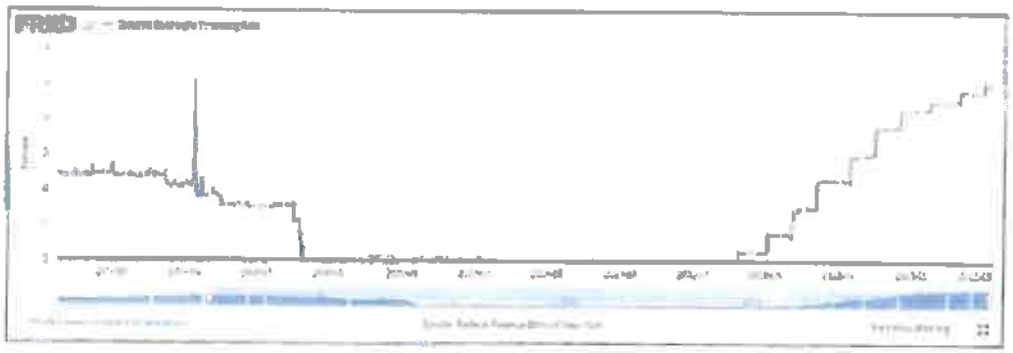


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

**Referans Faiz Oran Dağılımı:**



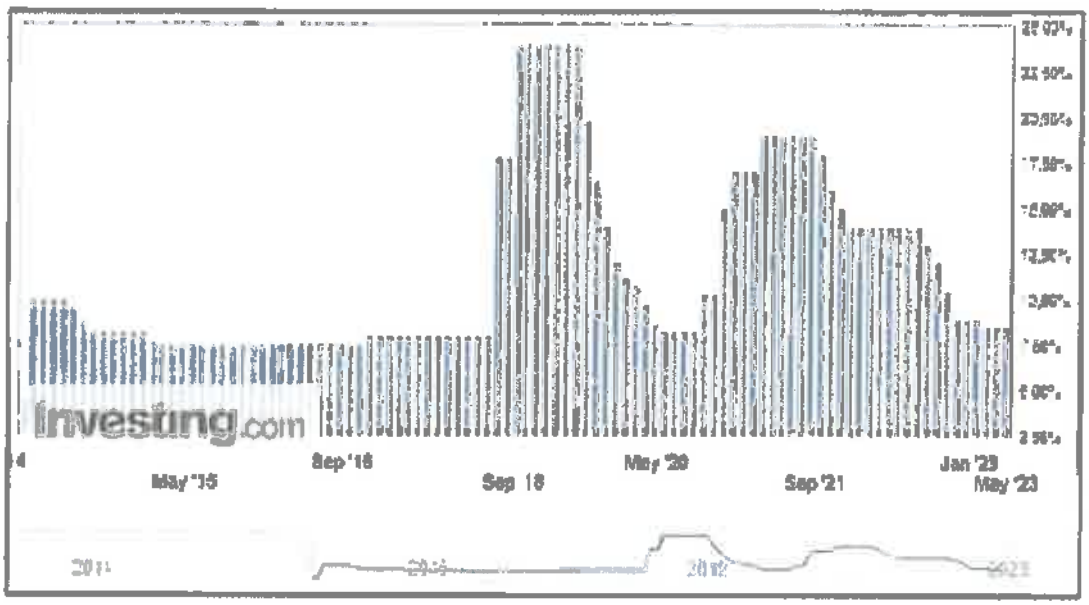

Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



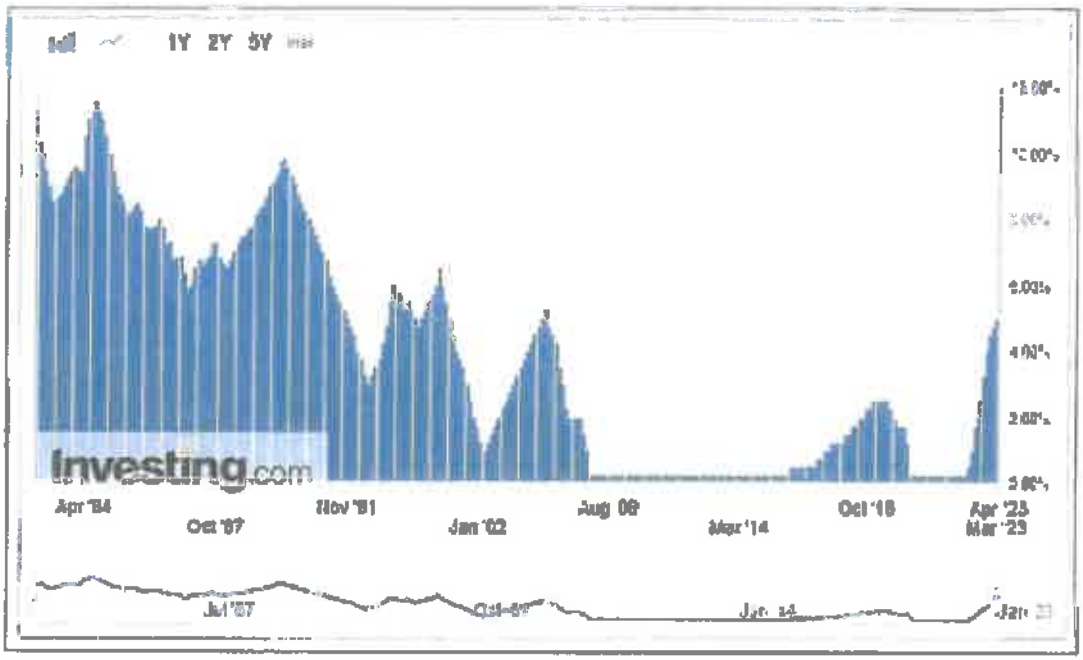
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**A TCMB ve FED Faiz Oranı Değişimi:**




Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.

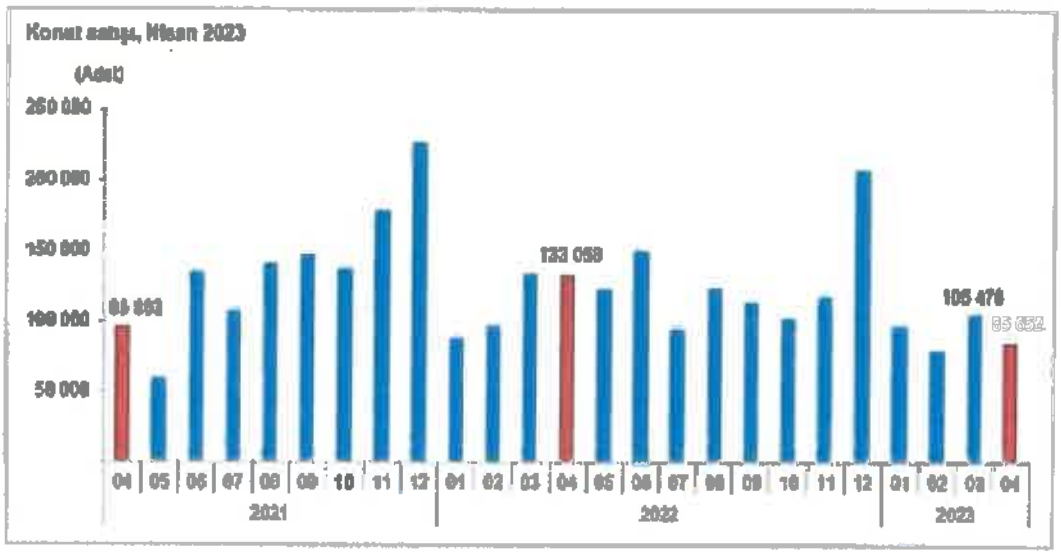



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## A.Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

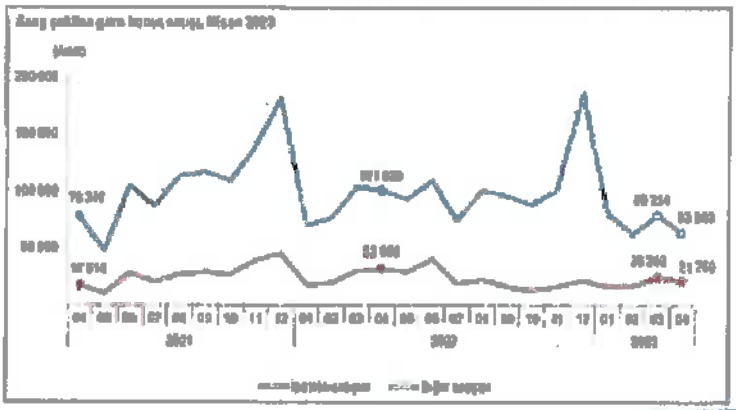
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)




Konut satış sayısı, Nisan 2023

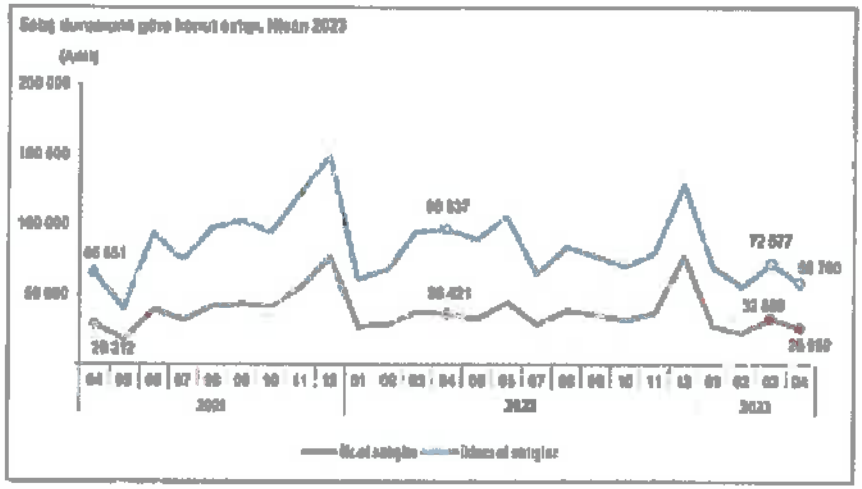
| | Nisan | | | Ocak - Nisan | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | Değişim (%) | 2023 | 2022 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 85 652 | 133 059 | -35,6 | 388 867 | 483 129 | -19,5 |
| İpotekli satış | 21 769 | 32 030 | -32,0 | 80 591 | 100 372 | -19,7 |
| Diğer satış | 63 883 | 101 029 | -36,8 | 308 276 | 382 757 | -19,5 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 85 652 | 133 059 | -35,6 | 388 867 | 483 129 | -19,5 |
| İlk el satış | 36 952 | 38 421 | -3,8 | 116 068 | 136 881 | -15,2 |
| İkinci el satış | 48 700 | 94 638 | -48,5 | 272 799 | 346 248 | -21,2 |

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TUİK)

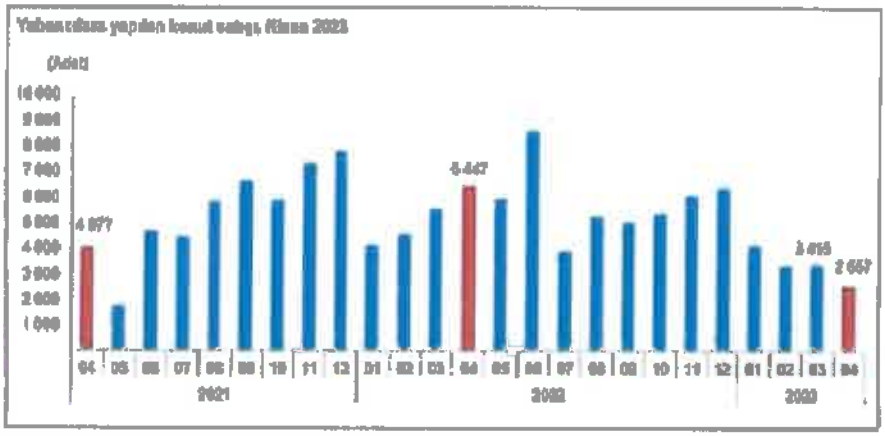



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

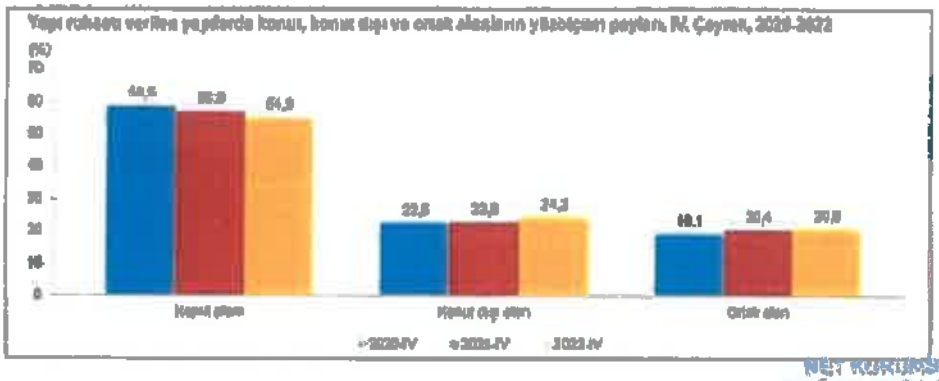
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TUİK)




Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)

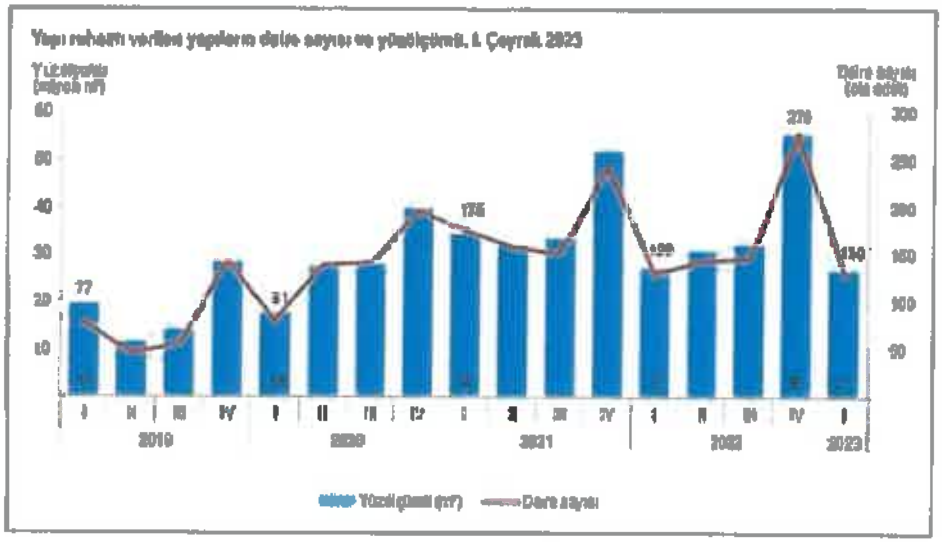



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon $m^2$ iken; bunun 26,4 milyon $m^2$'si konut, 11,6 milyon $m^2$'si konut dışı ve 10,0 milyon $m^2$'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

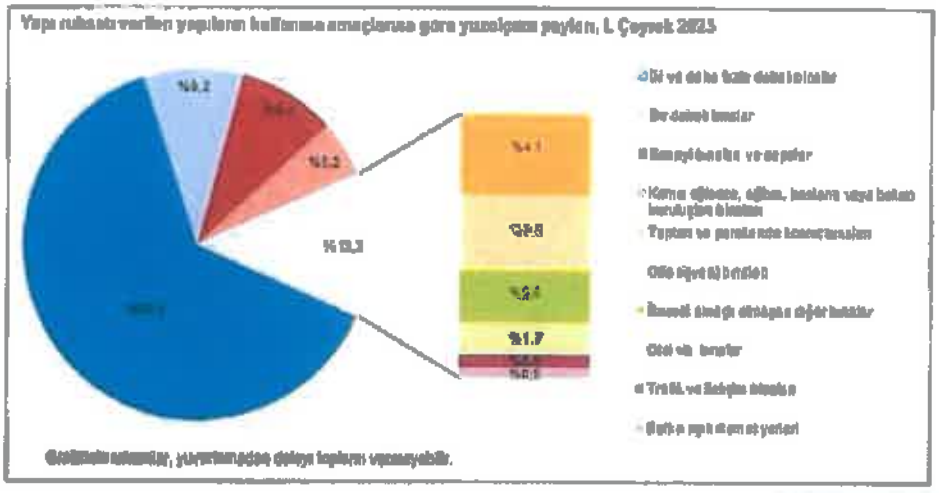
**Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TUİK)**




**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| Yıl | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçümü (m²) | Yıllık değişim (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | | 138 586 | 44,1 | 724 696 | 38,6 | 181 208 112 | 34,3 |
| | I | 33 997 | 137,2 | 174 701 | 116,9 | 34 386 052 | 89,7 |
| | II | 39 534 | 68,7 | 197 696 | 14,4 | 31 778 822 | 10,6 |
| | III | 29 444 | 20,3 | 149 696 | 8,9 | 33 313 173 | 18,8 |
| | IV | 43 993 | 18,6 | 242 151 | 23,7 | 81 802 365 | 30,9 |
| 2022 | | 127 623 | -7,9 | 693 886 | -4,2 | 145 837 848 | -3,8 |
| | I | 26 141 | -22,2 | 126 436 | -28,9 | 27 299 219 | -20,6 |
| | II | 29 842 | -4,9 | 143 369 | -0,1 | 30 852 169 | -2,5 |
| | III | 28 280 | -7,1 | 146 305 | -2,9 | 32 987 982 | -3,6 |
| | IV | 44 171 | 0,4 | 275 571 | 13,8 | 55 471 676 | 7,1 |
| 2023 | I | 23 743 | -9,2 | 130 208 | 0,7 | 26 718 372 | -2,1 |

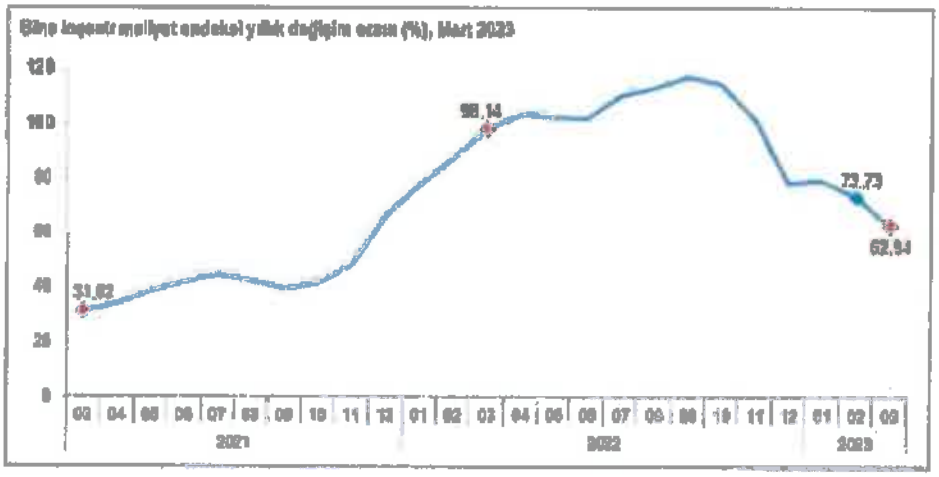
**Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)**

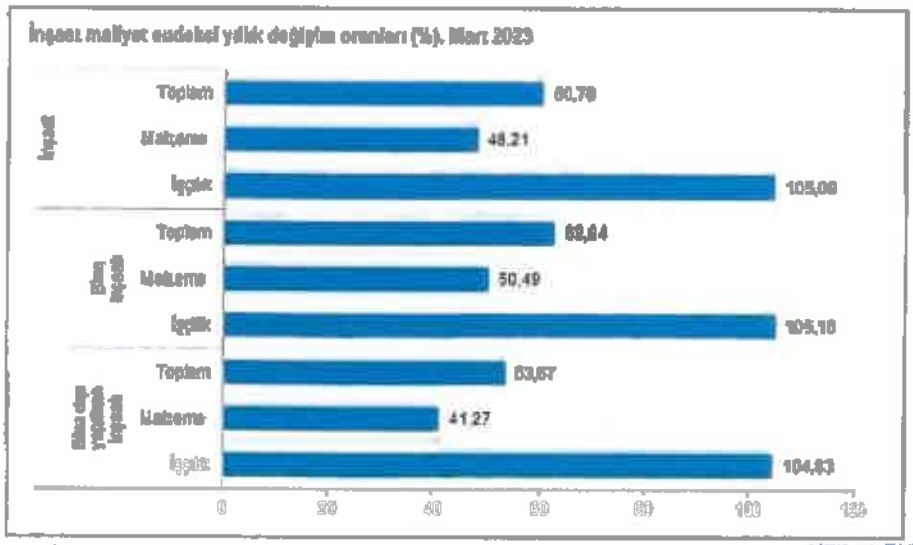



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUİK)

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUİK)




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu projenin yer aldığı 1046 ada 11 parsel; 14.043,00m2 yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parsel topografik olarak kuzeybatıdan güneydoğu eksenine eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel kuzey kenarında Fatih Ahmet Baba Bulvarı'na, güney kenarında ise sokağa cephelidir. Parsel üzerinde halihazırda Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir.

Konsept Vera Projesi konut ve işyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta, diğer bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam 216 adet bağımsız bölüm bulunmakta, toplam inşaat alanı 62.807m²'dir. Bloklara ilişkin detaylı bilgi 3.8 başlığı altında ruhsat bilgileri tablosunda detaylı olarak verilmiştir. Projeye göre A1 Blok parselin kuzeydoğu köşesinde, B1 Blok güney köşesinde, C Blok batı köşesinde, diğer bloklar ise arada konumlandırılmıştır.

Mahallinde yapılan incelemelerde A1 blokta dış cephe işlemleri tamamlanmıştır. Kat holleri, merdivenler mermer kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıvalı durumdadır. Bağımsız bölümler içerisinde zeminlerde şap işlemleri tamamlanmış, duvarlar halihazırda alçı sıvalı ve boyasızdır. Banyo-wc vb. alanlarda seramik işleri tamamlanmak üzeredir. Sıhhi tesisat ve elektrik tesisat işlemleri tamamlanmış, armatür, anahtar-priz vb. aksesuarlar takılmamıştır. Salon-oda hacimlerinde zemin döşemeleri eksiktir. Daire giriş kapısı ve iç kapılar bulunmamakta, mutfak dolabı ve tezgahı takılmamıştır. Yapılan tespitlere göre A1 Blok %85 inşa seviyelidir.

B1 Blok dış cephe işlemleri son safhasındadır. Kat holleri, merdivenler mermer kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıvalı durumdadır. Bağımsız bölümler içerisinde zeminler şap beton ve seramik işleri devam etmektedir. Dairelerde duvarlar halihazırda alçı sıvalı ve boyasızdır. Sıhhi tesisat ve elektrik tesisat işlemleri tamamlanmış, armatür, anahtar-priz vb. aksesuarlar takılmamıştır. İç kapılar bulunmamakta, mutfak dolabı ve tezgahı takılmamıştır. Yapılan tespitlere göre B1 Blok %70 inşa seviyelidir.

A2 ve B2 Blok dış cepheleri sıvasızdır. Kat holleri, merdivenler mermer kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıvalı durumdadır. Bağımsız bölümler içerisinde zeminler brüt beton, duvarlar halihazırda alçı sıvalı ve boyasızdır. Banyo-wc vb. alanlarda seramik işlerine henüz başlanılmamıştır. Sıhhi tesisat ve elektrik tesisat işlemleri tamamlanmış, armatür, anahtar-priz vb. aksesuarlar takılmamıştır. İç kapılar bulunmamakta, mutfak dolabı ve tezgahı takılmamıştır. Yapılan tespitlere göre A2 ve B2 Blok %64 inşa seviyelidir.

Projede C blok inşasına başlanmış olup temel seviyesi geçilmiştir. D blokta ise betonarme imali devam etmektedir. Bu bloğun A1 ve B1 bloklar arlığında kalan kısmının betonarmesi tamamlanmış, A1 ve C Blok aralığına kalan kısmında ise son safhasındadır. D blokta yer alan bağımsız bölümler için bölme duvarlar imal edilmemiştir. Tesisat vb. işlemlerde henüz imalat bulunmamaktadır. Buna göre D blok %87 inşa seviyesindedir. Alınan bilgiye göre C ve D bloktaki bağımsız bölümler natamam olarak teslim edilecektir. Proje genel inşaat seviyesi yapılan incelemeler ve alınan bilgilere göre yaklaşık %65 civarındadır. Projede yer alan bağımsız bölümlere ait blok, kat, cephe, kullanım alanı vb. bilgiler ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıda veya İnşaatı Devam Eden Projede İmâl Tesnit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Parsel üzerinde halihazırda projesine uygun şekilde Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir. Söz konusu projede halihazırda ruhsata ve mimari projeye aykırı bir durum bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Parsel üzerinde halihazırda Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde halihazırda Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

*UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri*

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibarıyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle hareketeçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi

bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

**Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esası(ları) ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

**5.1 Pazar Yaklaşımı**

**A Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki *değerin* belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

**A Fiyat Bilgisi Temin Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 (Satılık Arsa):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 Konut İmarlı, 456m² yüzölçümüne sahip arsa 7.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından avantajlıdır. Emsalin yüzölçümünün küçük olması nedeni ile birim fiyatı yüksektir.

İlgili: 0549 822 57 41

**Emsal 2 (Satılık Arsa):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4 Kat Konut İmarlı, 249m² yüzölçümüne sahip arsa 2.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından avantajlıdır. Emsalin yüzölçümünün küçük olması nedeni ile birim fiyatı yüksektir.

İlgili: 0541 187 01 23

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,50 Konut+Ticaret İmarlı, 5.329 m² yüzölçümüne sahip arsa 37.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından avantajlıdır.

İlgili: 0551 988 56 88

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut+Ticaret Alanı Blok Nizam 12 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip arsa içinde 380 m² yüzölçümüne sahip hisse 11.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgili: 0530 101 43 23

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU | SATILIK ARSA | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İşaretler | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 3 | | Emsal 4 | |
| Brüt alanı (m²) | 456,00m² | | 249,00m² | | 5.329,00m² | | 380,00m² | |
| Satış fiyatı | 7.100.000 TL | | 2.400.000 TL | | 37.500.000 TL | | 11.800.000 TL | |
| m² birim fiyatı | 15.570 TL | | 10.442 TL | | 7.037 TL | | 31.053 TL | |
| Pazarlık | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - |
| Konum çarpanı | 25% | + | 25% | + | 75% | + | 0% | + |
| Yüzölçüm çarpanı | 20% | - | 20% | - | 0% | + | 20% | - |
| İmar Durumu çarpanı | 20% | + | 40% | + | 40% | + | 0% | + |
| İndirgenmiş birim fiyat | 23.358 TL | | 14.618 TL | | 14.778 TL | | 23.289 TL | |
| Ortalama Birim Fiyat | 18.010TL/m² | | | | | | | |

Emsal 5 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Elysium Sitesi içerisinde 5. Katta konumlu, 157 m² kullanım alanlı konut 2.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu proje yapı kalitesi ve proje konsepti bakımından avantajlıdır.

İlgili: 0530 090 04 24

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Elysium Sitesi içerisinde 12. Katta konumlu, 205 m² kullanım alanlı konut 3.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu proje yapı kalitesi ve proje konsepti bakımından avantajlıdır.

İlgili: 0538 844 03 55

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Elysium Sitesi içerisinde 13. Katta konumlu, 190 m² kullanım alanlı konut 3.050.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu proje yapı kalitesi ve proje konsepti bakımından avantajlıdır.

İlgili: 0553 349 30 34

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde, 4. Katta konumlu, 185 m² kullanım alanlı konut 2.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgili: 0533 244 78 95

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Not: Değerleme konusu proje yapı kalitesi, proje konsepti ve konum bakımından avantajlıdır.**

***Genel Not: Değerleme konusu proje kullanılan inşaat tekniği, malzeme kalitesi vb. diğer fiziki özellikleri, konut+ticaret nitelikli karma bir proje olması, proje konsepti bakımından bölgede benzerinin olmaması taşınmaz için emsallere göre dikkat bir fark oluşturmakta ve avantaj sağlamaktadır. Söz konusu projenin konsepti göz önünde bulundurulduğunda bölgede bir marka değerinin olacağı açıktır. Tüm bu durumlar göz önünde bulundurulduğunda yukarıda verilen emsallere göre, projede yer alacak konutların birim fiyatının çok daha yüksek olacağına kanaat getirilmiştir.***

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU | SATILIK KONUT | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İşerik | Emsal 5 | | Emsal 6 | | Emsal 7 | | Emsal 8 | |
| Brüt alanı ($m^2$) | 187,00$m^2$ | | 205,00$m^2$ | | 190,00$m^2$ | | 185,00$m^2$ | |
| Satış fiyatı | 2.489.000 TL | | 3.750.000 TL | | 3.650.000 TL | | 2.700.000 TL | |
| $m^2$ birim fiyatı | 13.305 TL | | 18.293 TL | | 19.053 TL | | 14.595 TL | |
| Pazarlık | 2% | - | 2% | - | 2% | - | 2% | - |
| Konum Şerefiyesi | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 25% | + |
| Diğer Şerefiye | 30% | + | 30% | + | 30% | + | 30% | + |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi | 30% | + | 30% | + | 30% | + | 60% | + |
| İndirgenmiş birim fiyat | 20.898 TL | | 26.220 TL | | 27.704 TL | | 24.005 TL | |
| Ortalama Birim fiyat | 33.227TL/$m^2$ | | | | | | | |

Emsal 9 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Twin Towers projesi içerisinde 40$m^2$ giriş kat, 40$m^2$ asma kat kullanım ve 60$m^2$ ön kullanım alanına sahip dükkan 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin asma katının ve ön kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı 40m2 zemin kullanımı + 40$m^2$/2 asma kat kullanımı + 60$m^2$/3 = ~80$m^2$'dir.)

İlgili: 0552 620 23 23

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Malatya Caddesi cepheli 100$m^2$ giriş kat, 100$m^2$ bodrum kat, 100$m^2$ asma kat ve 100$m^2$ ön kullanım alanına sahip dükkan 16.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının, asma katının ve ön kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı: 100$m^2$ zemin kullanımı + 100$m^2$/2 asma kat kullanımı + 100$m^2$/5 bodrum kat kullanımı + 100m2/3 ön kullanımı = ~203m2'dir.)

İlgili: 0537 363 24 64

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Malatya Caddesi cepheli 200$m^2$ giriş kat, 200$m^2$ bodrum kat, 200$m^2$ asma kat kullanım alanına sahip dükkan 20.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının, asma katının kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı: 200$m^2$ zemin kullanımı + 200$m^2$/2 asma kat kullanımı + 200m2/5 bodrum kat kullanımı = ~340m2'dir.)

Not: Emsal her ne kadar Malatya Caddesi cepheli olsa da bulunduğu nokta caddenin ticari hareketlilik bakımından düşük olduğu bölgedir.

İlgili: 0534 682 36 35

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Malatya Caddesi cepheli, 350$m^2$ giriş kat ve 80$m^2$ bodrum kat kullanım alanına sahip dükkan 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

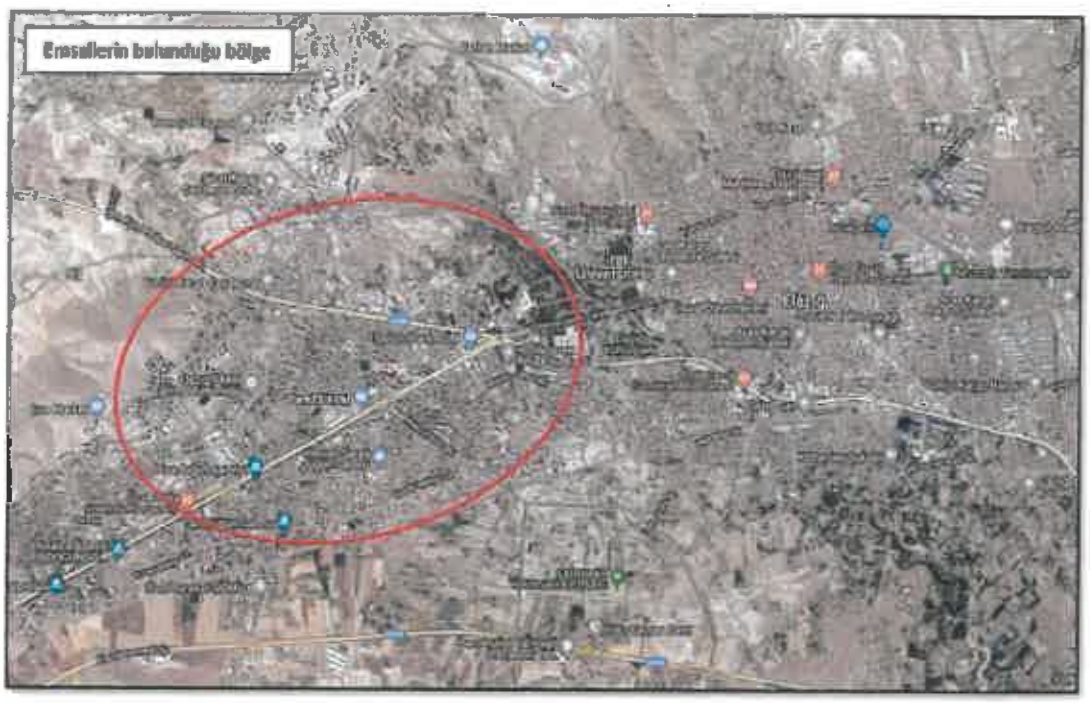
İndirgenmiş toplam kullanım alanı: 350m² zemin kullanımı + 80m²/5 bodrum kat kullanımı = ~366m2'dir.)

Not: Emsal her ne kadar Malatya Caddesi cephesi olsa da bulunduğu nokta caddenin ticari hareketlilik bakımından düşük olduğu bölgedir.

İlgilisi: 0530 090 04 24

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU | SATILIK DÜKKAN | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İçerik | Emsal 9 | | Emsal 10 | | Emsal 11 | | Emsal 12 | |
| Brüt alanı (m²) | 80,00m² | | 203,00m² | | 240,00m² | | 366,00m² | |
| Satış fiyatı | 8.500.000 TL | | 16.900.000 TL | | 20.000.000 TL | | 19.000.000 TL | |
| m² birim fiyatı | 106.250 TL | | 83.251 TL | | 83.334 TL | | 51.913 TL | |
| Pazarlık | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - |
| Konum şerefiyesi | 0% | + | 0% | + | 100% | + | 100% | + |
| Kullanım alanı şerefiyesi | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi | 0% | + | 0% | + | 0% | + | 0% | + |
| İndirgenmiş birim fiyat | 100.938 TL | | 79.089 TL | | 114.706 TL | | 101.210 TL | |
| Ortalama Birim fiyat | 98.990TL/m² | | | | | | | |

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler




A Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut nitelikli gelişmektedir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde konum ve yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı bölgede yer alan parseller için 10.000-15.000 TL/m² aralığında bedeller istendiği görülmektedir. Rapora konu taşınmazların, yapılaşmanın yoğun olduğu alanda ve şehrin merkezinde yer alması, inşaat emsalinin yüksek olması avantajlı yönleridir. Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emsallerinden alınan

beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 1046 ada 11 parselin konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim değerinin 17.000- 20.000 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Bölgede benzer konsepttaki projelerde konut nitelikli taşınmazların birim değeri 15.000-20.000 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim fiyatı 33.000 TL/m2 bandında olsa da bu rakam 150m2 ile 200m2 arası konut emsaller için uygudur. Projede C Blokta konulu bağımsız bölümlerin kullanım alanlarının daha küçük olması nedeni ile birim fiyatları bu değerin üstünde olacak ve projede yer alan konut ünitelerinin birim değer ortalamasını yükseltecektir. Ayrıca proje içerisinde yer alan konutların kat, cephe, manzara ve özellikle kullanım alanı bakımından birim değerlerinin farklılık göstereceği öngörülmüş, rapora konu taşınmazın konsepti, inşa kalitesi, marka değeri vb. diğer özellikleri de göz önünde bulundurulmuş ve ortalama birim değer 38.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemede Beyazıtda Efendi Bulvarı üzerinde ticari hareketliliğin oldukça yoğun olduğu görülmüştür. Ayrıca bu bulvar üzerinde yer alan işletmelerin marka değeri olan işletmeler olduğu dikkat çekmiştir. Rapora konu taşınmazın konumu göz önünde bulundurulduğunda proje içerisinde Fatih Ahmet Baba Bulvarı cepheli ticari ünitelerin benzer ticari potansiyele sahip olacağı ve bu doğrultuda birim fiyatlarının da benzer düzeyde olacağı, 1060. Sokak cepheli ticari ünitelerin ve proje içerisine cepheli ticari ünitelerin birim fiyatlarının daha düşük olacağına kanaat getirilmiştir.

<u>A Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç</u>

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yukarıda verilen emsaller neticesinde, taşınmazın imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak arsa değerinin yaklaşık 19.000 TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan arsa değeri 267.000.000,00-TL olarak takdir edilmiştir.

5.2 <u>Maliyet Yaklaşımı</u>

<u>A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni</u>

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

**A Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç:**

Değerleme konu projenin yer aldığı parsel için arsa değeri pazar yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Söz konusu arsa değeri tespitinde projenin yer aldığı bölgede konut ve konut+ticaret imarlı emsaller incelenmiş, konum, yapılaşma şartları vb. diğer durumlarına dair gerekli değer düzeltmeleri yapılmıştır.

**A Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşa faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %65 olduğu tespit edilmiştir. Projenin maliyet yaklaşımına göre değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 62.807,07 m2'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4-A ve 4-C'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 5-A, 5-B birim değerlerinin yaklaşık ortalamasına denk gelen 11.800 TL/m2 olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü finansman gideri, çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vb. durumlar dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%65) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri : 62.807,07 $m^2$ x 11.800 TL/$m^2$ x %65 (İnşaat Seviyesi) = 481.730.226,90 TL olarak belirlenmiştir.

**A Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç:**

| | |
|---|---|
| Toplam Arsa Değeri | : 267.000.000,00 TL |
| Toplam Yapı Değeri | : 481.730.226,90 TL |
| Proje'nin Maliyet Yaklaşımına Göre Değeri | : 748.730.226,90 TL olarak belirlenmiştir. |

**5.3 Gelir Yaklaşımı**

**A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin

tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

A Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Söz konusu projede sözleşme ile satılan bağımsız bölümlerin toplam konutlara oranı yaklaşık %15,77'dir. Satılan bu konutların müşterilerle yapılan sözleşmelere göre 43.952.398,00 TL'lik bedeli tahsil edilmiştir. Satılan taşınmazlardan kalan 7.725.605,00 TL bedel 1.yıl konut gelirine ilave edilmiştir. 1.yıl satılması öngörülen 11.691,31 m2 konut alanının; 38.0000 TL/m2 üzerinden %45'lik artış sonrası oluşan 55.100,00 TL/m2 birim değeri ile elde edilen geliri 638.681.015,70 TL'dir. Şimdiye kadar yapılan satışlardan kalan 7.725.602,00 TL tutarındaki tahsil edilecek tutarda eklenerek 1.yıl (2024 yılı) geliri 646.406.617,70 TL olarak projeksiyona eklenmiştir.

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgilere göre projede satışı gerçekleşmiş konut oranı %15,77 ticari ünite oranı %0'dır. Projedeki bağımsız bölümlerin tamamının 2026 yılı mayıs ayı sonuna kadar tamamının satılacağı öngörülmüştür. 1.yıl için konutlarda %45, 2.yıl için %25 ve son yıl kalan %14,23'lük oranın satılması ile konut satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk iki yıl ticari ünitelerde herhangi bir satış olmayacağı ve bunlardan düzenli kira geliri elde edileceği ve tamamının 2026 yılı mayıs ayı sonunda satılacağı kabul edilmiştir. Bununla birlikte, ihtiyatlılık gereği aşağıda yer alan tabloda ilk iki yıl için herhangi bir kira geliri öngörülmemiştir.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim fiyatı 33.000 TL/m2 bandında olsa da bu rakam 150m2 ile 200m2 arası konut emsaller için uygudur. Projede C Blokta konumlu bağımsız bölümlerin kullanım alanlarının daha küçük olması nedeni ile birim fiyatları bu değerin üstünde olacak ve projede yer alan konut ünitelerinin birim değer ortalamasını yükseltecektir. Ayrıca proje içerisinde yer alan konutların kat, cephe, manzara ve özellikle kullanım alanı bakımından birim değerlerinin farklılık göstereceği öngörülmüş ve ortalama birim değer nakit akış tablosunda 38.000 TL olarak belirlenmiştir. Projede kat irtifakının kurulmuş olması, inşaat seviyesinin ilerlemesi gibi etkenler neticesinde konut ve ticari ünite

satış birim değerleri 1. yıl sonunda mevcut gerçekleşen ve emsal tutarlara göre %45 oranında artış göstereceği, 2. yıl sonunda bu oranın %40, 3.yıl sonunda %35 olarak artış göstereceği öngörülmüştür.

Projede yer alan konutlarda olduğu gibi, ticari ünitelerde de cadde cepheli bağımsız bölümlerin birim değerleri yüksek iken proje içerisine cepheli ve alt katlarda yer alan bağımsız bölümlerin birim değerlerinin daha düşük olabileceği varsayılmaktadır. Bu durumlar göz önünde bulundurularak ticari ünitelerin ortalama birim değeri 110.000 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 62.807,07 m2'dir. İlgili sözleşmeye göre söz konusu proje, yüklenici tarafından 450.000.000 TL götürü bedel ile gerçekleştirilmektedir. Müşteriden alınan bilgiye göre gerçekleşen inşaat maliyeti 290.780.107,06 TL'dir. Sözleşmede belirtilen bedel üzerinden kalan miktar 159.219.892,94 TL olup, gelecek dönem maliyet bedeli nakit akış tablosuna bu miktar üzerinden dahil edilmiştir.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin satılabilir alanları onaylı mimari projeleri üzerinden eklenti ve tahsis dahil brüt alan olarak dahil edilmiştir.

Bu bilgiler ışığında Konsept Vera Projesine ilişkin nakit akışı düzenlenmiş ve projenin halihazır durum değeri bulunmuştur.

| TÜM PROJE | |
|---|---|
| Satılabilir Konut Alanı (m2) | 25.758,46 |
| Satılabilir Ticaret Alanı (m2) | 13.783,44 |
| Toplam İnşaat Alanı (m2) | 62.807,07 |
| Proje Net Bugünkü Değer | ₺2.885.834.306,44 |

| Dönemler | 0 | 1 | 2 | 3 | Toplam |
|---|---|---|---|---|---|
| | Gerçekleşen | 31.05.2024 | 31.05.2025 | 31.05.2026 | |
| Satış Tem. Oranı (Konut) | 15,77% | 45,00% | 25,00% | 14,23% | 100,00% |
| Satılan m2 | 4.062,11 | 11.591,81 | 6.439,89 | 3.664,45 | |
| Fiyat Artışı | 0% | 45% | 40% | 25% | |
| m2 Fiyatı | | 455.100,00 | 637.140,00 | 796.425,00 | |
| Hasılat | ₺43.952.306,00 | ₺646.406.617,70 | ₺496.751.991,10 | ₺291.714.688,24 | ₺1.478.825.602,04 |
| | | | | | |
| Satış Tem. Oranı (Ticari) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 100,00% |
| Satılan m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13.783,44 | |
| Fiyat Artışı | 0% | 40% | 40% | 25% | |
| m2 Fiyatı | ₺110.000,00 | ₺154.000,00 | ₺215.600,00 | ₺269.455,00 | |
| Hasılat | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺4.355.006.906,20 | ₺4.355.006.906,20 |
| | | | | | |
| Ödeme Ter. Oranı | 65,00% | 35,00% | | | 100,00% |
| Ödeme Tamamlanma Alışı | ₺0.934,00 | ₺1.833,47 | 0,00 | 0,00 | |
| Toplam Maliyet | | | | | |
| m2 maliyet | ₺7,122,67 | ₺8.908,04 | | | |
| Dönemsel Maliyet | ₺290.780.107,06 | ₺159.219.892,94 | ₺0,00 | ₺0,00 | ₺450.000.000,00 |
| Kümülatif Maliyet Nakit Akışı | ₺290.780.107,06 | ₺159.219.892,94 | | | |
| | | | | | |
| Net Nakit Akışı(Konut Alanları) | -₺246.827.801,06 | ₺487.186.724,76 | ₺496.751.991,10 | ₺291.714.688,24 | ₺1.028.825.602,04 |
| Net Nakit Akışı(Ticari Alanlar) | -₺290.780.107,06 | -₺71.327.929,00 | ₺0,00 | ₺4.355.006.906,20 | ₺3.971.852.870,00 |
| | | | | | |
| İskonto Oranı | 1,00 | 0,78 | 0,78 | 0,78 | |
| | | | | | |
| Konut Alanları Bugünkü Değeri | -₺246.827.801,07 | ₺379.984.725,10 | ₺387.366.753,47 | ₺227.477.319,51 | ₺748.001.996,01 |
| Ticari Alanlar Bugünkü Değeri | -₺290.780.107,06 | -₺55.609.378,02 | ₺0,00 | ₺3.396.976.892,39 | ₺3.050.587.407,31 |
| Proje Toplam Bugünkü Değeri | -₺537.727.908,13 | ₺324.375.347,07 | ₺387.366.753,47 | ₺3.624.454.211,90 | ₺3.798.469.403,32 |

**A İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
b. Değerlenen varlığın türü,
c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir. Takip eden yılda ise indirgeme oranının %23 bandında sabit kalacağına kanaat getirilmiştir.

**A Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Konsept Vera Projesine ait yapı ruhsatından ve mimari projelerinden tesis edilen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek nakit akışının bugüne indirgenmesi suretiyle bulunan halihazır durum değeri 2.885.834.306,44 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu projenin halihazır durum değerinin 816.853.909,11 TL'lik kısmı konut alanlarından, 2.068.980.397,32 TL'lik kısmı ise ticari alanlardan gelmektedir.

5.4 **Diğer Tespit ve Analizler**

**A Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu proje için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özelikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%45 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %25-%35 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

**A Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu parsel üzerinde inşaatına başlanan Konsept Vera projesinin, proje ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

**A En Verimli ve İyi İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu projenin mevcut durumu dikkate alındığında, mevcut ruhsat ve projelerine uygun şekilde inşasına devam edilmesi ve tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

**A Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme çalışmasında Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi 1046 ada 11 parsel üzerinde yer alan Konsept Vera Projesi'nin tamamı için değer takdirinde bulunulmuştur.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme raporu içerisinde 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' kullanılarak ayrı ayrı analiz yapılmıştır.

Rapora konu Konsept Vera Projesinin yer aldığı 1046 ada 11 parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır. Söz konusu yönteme göre 1046 ada 11 parsel arsa değeri için 267.000.000 TL takdir edilmiştir.

Konsept Vera projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yatırım maliyeti 481.790.226,90 TL olarak belirlenmiştir. Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin söz konusu yönteme göre değeri 748.720.226,90 TL olarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımı kullanılarak Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilen Konsept Vera projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin net nakit akışı bulunmuştur. Bu nakit akışı iskonto edilerek, hallhazır durum değeri 2.885.834.306,44 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu projenin hallhazır durum değerinin 816.853.909,11 TL'lik kısmı konut alanlarından, 2.068.980.397,32 TL'lik kısmı ise ticari alanlardan gelmektedir.

Söz konusu projede kat irtifakı kuruludur. Proje ile ilgili kat irtifakının hallhazırda kuruluş olması ve inşasının devam ettiği göz önüne alınarak, nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir.

### 6.2 Asgari Husus ve Bildirimden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, proje için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Projede yer alan bağımsız bölümlerin tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Tapu kayıtlarına göre kat irtifak tapularına da yansıyan 1 adet rehin/ipotek kaydı bulunmakta olup rehin kaydı projenin arsa değerinin finansmanı için kanuni ipotek olarak kullanılmıştır. Bu durumlar ilgili; GYO portföyüne alınması hususu, raporun 6.8 maddesinde belirtilmiştir.

### 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

Proje ile ilgili, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Teşebbüste Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu projenin yer aldığı parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup, hali hazırda parsel üzerinde konut ve yaşam merkezi projesi bulunmakta ve inşası devam etmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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 Niteliklerin, Fiili Kullanım Şekliyle ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirinde Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin (GYO Tebliği) 22. maddesi 1. fıkrasının (ç) bendinde "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmak suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." hükmü ile GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." hükmü kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsaların üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilmekte olup gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçekleştirecekleri projelerin gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Bu kapsamda, taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde 'Proje' olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Diğer yandan, GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükmü yer almakta olup işbu Raporun 3.3 bölümünde ifade edilen taşınmaz üzerinde bulunan irtifak kayıtları gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli derece etkileyecek nitelikte olmadığı değerlendirilmektedir.

Ayrıca aynı tebliğin 30/1 maddesinde "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." hükmü yer almakta olup bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifak tapularında kayıtlı bulunan ipoteğin Projenin geliştirildiği gayrimenkulün İller Bankası A.Ş.'den vadeli bir ödeme planı kapsamında satın alınması aşamasında İller Bankası A.Ş. lehine konulduğu, ipotek tutarının arsa alım bedeline eşit olduğu, söz konusu ipoteğin kat irtifakı kurulmadan mevcut bulunan arsa tapusunda da yer aldığı ve kat irtifaklarının kurulmasıyla bağımsız bölümlere yansıtıldığı dikkate alındığında anılan gayrimenkul üzerinde yer alan ipoteğin gayrimenkulün GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerinde inşa edilen Konsept Vera projesinin değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu projenin piyasa değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Projeye değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parselde konumlu Konsept Vera Projesi'nin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değeri belirlenmiştir.

| DEĞER DETAYI | TL |
|---|---|
| Projenin Mevcut Durumu İtibari ile KDV Hariç Değeri | 6748.730.226,90 |
| Konsept Vera Projesinin Net Bugünkü Değeri | 62.885.834.306,44 |

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$:21.1465 TL dir.*

| Mehmet Akbalık | Raci Gökcahan SONER | Erdeniz BALIKÇIOĞLU |
|---|---|---|
| Değerleme Uzmanı | Kontrolör | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| SPK Lisans No: 911349 | SPK Lisans No: 404622 | SPK Lisans No: 401418 |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyime sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Mimari Proje

Δ Yönetim Planı

Δ İnşaat Sözleşmesi

Δ İnşaat Satış Sözleşmeleri

Δ İnşaat Sigorta Poliçeleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## Bağımsız Bölüm Özellikleri

| BLOK | KAT | BB NO | NİTELİK | YÖN | NET ALAN (m2) | BRÜT ALAN (m2) | EKİ ENT ALAN (m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 1 BODRUM KAT | 1 | KONUT | GD-KD | 84,86 | 126,02 | 0,00 |
| A1 | ZEMİN KAT | 2 | KONUT | GD-KD | 149,82 | 265,56 | 0,00 |
| A1 | ZEMİN KAT | 3 | KONUT | GB | 193,23 | 255,15 | 0,00 |
| A1 | 1. KAT | 4 | KONUT | GD-KD | 149,82 | 265,56 | 0,00 |
| A1 | 1. KAT | 5 | KONUT | GD-KB | 230,85 | 297,16 | 0,00 |
| A1 | 1. KAT | 6 | KONUT | KD-KB | 149,82 | 199,81 | 0,00 |
| A1 | 2. KAT | 7 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 264,09 | 0,00 |
| A1 | 2. KAT | 8 | KONUT | KD-KD | 225,36 | 321,78 | 0,00 |
| A1 | 2. KAT | 9 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 341,13 | 0,00 |
| A1 | 3. KAT | 10 | KONUT | KD-KB | 225,36 | 319,22 | 0,00 |
| A1 | 4. KAT | 11 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 341,13 | 0,00 |
| A1 | 4. KAT | 12 | KONUT | KD-KB | 225,36 | 319,22 | 0,00 |
| A1 | 5. KAT | 13 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 341,13 | 0,00 |
| A1 | 5. KAT | 14 | KONUT | KD-KB | 225,36 | 319,22 | 0,00 |
| A1 | 6. KAT | 15 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 341,13 | 0,00 |
| A1 | 6. KAT | 16 | KONUT | KD-KB | 225,36 | 319,22 | 0,00 |
| A1 | 7. KAT | 17 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 341,13 | 0,00 |
| A1 | 7. KAT | 18 | KONUT | KD-KB | 225,36 | 319,22 | 0,00 |
| A1 | 8. KAT | 19 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 341,13 | 0,00 |
| A1 | 8. KAT | 20 | KONUT | KD-KB | 225,36 | 319,22 | 0,00 |
| A1 | 9. KAT | 21 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 341,13 | 0,00 |
| A1 | 9. KAT | 22 | KONUT | KD-KB | 225,36 | 319,22 | 0,00 |
| A1 | 10. KAT | 23 | KONUT | GB-KB | 246,66 | 341,13 | 0,00 |
| A1 | 10. KAT | 24 | KONUT | KD-KB | 225,36 | 319,22 | 0,00 |
| A2 | 1. BODRUM KAT | 1 | KONUT | GD | 210,14 | 291,72 | 0,00 |
| A2 | 1. BODRUM KAT | 2 | KONUT | GD | 210,36 | 290,46 | 0,00 |
| A2 | ZEMİN KAT | 3 | KONUT | GD | 210,03 | 317,02 | 0,00 |
| A2 | ZEMİN KAT | 4 | KONUT | GD | 210,36 | 313,46 | 0,00 |
| A2 | 1. KAT | 5 | KONUT | GD-KB | 161,83 | 218,3 | 0,00 |
| A2 | 1. KAT | 6 | KONUT | GD-KB | 169,84 | 223,84 | 0,00 |
| B1 | ZEMİN KAT | 1 | KONUT | GB-GD | 128,89 | 204,04 | 0,00 |
| B1 | 1. KAT | 2 | KONUT | GB-GD | 143,33 | 178,18 | 0,00 |
| B1 | 1. KAT | 3 | KONUT | GD-KB | 190,57 | 249,81 | 0,00 |
| B1 | 2. KAT | 4 | KONUT | GB-KB | 146,43 | 219,86 | 0,00 |
| B1 | 2. KAT | 5 | KONUT | GD-GB | 141,15 | 202,86 | 0,00 |
| B1 | 2. KAT | 6 | KONUT | GB-KD-KB | 124,42 | 177,43 | 0,00 |
| B1 | 3. KAT | 7 | KONUT | GB-KB | 146,43 | 219,86 | 0,00 |
| B1 | 3. KAT | 8 | KONUT | GD-GB | 141,15 | 202,83 | 0,00 |
| B1 | 3. KAT | 9 | KONUT | GB-KD-KB | 124,42 | 178,26 | 0,00 |
| B1 | 4. KAT | 10 | KONUT | GB-KB | 146,43 | 219,86 | 0,00 |
| B1 | 4. KAT | 11 | KONUT | GD-GB | 141,15 | 202,83 | 0,00 |
| B1 | 4. KAT | 12 | KONUT | GB-KD-KB | 124,42 | 178,26 | 0,00 |
| B1 | 5. KAT | 13 | KONUT | GB-KB | 146,43 | 219,86 | 0,00 |
| B1 | 5. KAT | 14 | KONUT | GD-GB | 141,15 | 202,83 | 0,00 |
| B1 | 5. KAT | 15 | KONUT | GB-KD-KB | 124,42 | 178,26 | 0,00 |
| B1 | 6. KAT | 16 | KONUT | GB-KB | 146,43 | 219,86 | 0,00 |
| B1 | 6. KAT | 17 | KONUT | GD-GB | 141,15 | 202,83 | 0,00 |
| B1 | 6. KAT | 18 | KONUT | GB-KD-KB | 124,42 | 178,26 | 0,00 |
| B1 | 7. KAT | 19 | KONUT | GB-KB | 146,43 | 219,86 | 0,00 |
| B1 | 7. KAT | 20 | KONUT | GD-GB | 141,15 | 202,83 | 0,00 |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | 7. KAT | 21 | KONUT | GB-KD-KB | 124,42 | 178,26 | 0,00 | 0,00 |
| B1 | 8. KAT | 22 | KONUT | GB-KB | 148,69 | 219,56 | 0,00 | 0,00 |
| B1 | 8. KAT | 23 | KONUT | GD-GB | 141,15 | 202,53 | 0,00 | 0,00 |
| B1 | 8. KAT | 24 | KONUT | GB-KD-KB | 124,42 | 178,26 | 0,00 | 0,00 |
| B1 | 8. KAT | 25 | KONUT | GB-KB | 148,69 | 219,56 | 0,00 | 0,00 |
| B1 | 8. KAT | 26 | KONUT | GD-GB | 141,15 | 202,53 | 0,00 | 0,00 |
| B1 | 8. KAT | 27 | KONUT | GB-KD-KB | 124,42 | 178,26 | 0,00 | 0,00 |
| B1 | 10. KAT | 28 | KONUT | GD-GB-KD-KB | 203,21 | 372,54 | 0,00 | 74,00 |
| B2 | 1. BODRUM KAT | 1 | KONUT | GD | 242,00 | 340,20 | 0,00 | 131,00 |
| B2 | 1. BODRUM KAT | 2 | KONUT | GD | 210,33 | 292,00 | 0,00 | 113,00 |
| B2 | ZEMİN KAT | 3 | KONUT | GD | 242,81 | 368,23 | 0,00 | 0,00 |
| B2 | ZEMİN KAT | 4 | KONUT | GD | 210,33 | 318,50 | 0,00 | 0,00 |
| B2 | ZEMİN KAT | 5 | KONUT | GD-KB | 169,38 | 217,32 | 0,00 | 160,00 |
| C | 1. Kat | 1 | KONUT | KB-GB | 79,20 | 110,72 | 0,00 | 190,00 |
| C | 1. Kat | 2 | KONUT | GB | 72,71 | 100,05 | 0,00 | 32,00 |
| C | 1. Kat | 3 | KONUT | GB | 73,84 | 102,22 | 0,00 | 68,00 |
| C | 1. Kat | 4 | KONUT | GB | 69,74 | 101,56 | 0,00 | 68,00 |
| C | 1. Kat | 5 | KONUT | GB | 61,33 | 87,58 | 0,00 | 41,00 |
| C | 1. Kat | 6 | KONUT | GB-GD | 65,44 | 94,09 | 0,00 | 102,00 |
| C | 1. Kat | 7 | KONUT | GD-KD | 74,73 | 107,57 | 0,00 | 61,00 |
| C | 1. Kat | 8 | KONUT | KD | 69,40 | 98,57 | 0,00 | 0,00 |
| C | 1. Kat | 9 | KONUT | KD | 60,16 | 85,89 | 0,00 | 0,00 |
| C | 1. Kat | 10 | KONUT | KD-KB | 52,27 | 75,95 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 11 | KONUT | KD-KB | 44,33 | 67,73 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 12 | KONUT | KB-GB | 63,40 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 13 | KONUT | GB | 72,71 | 106,33 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 14 | KONUT | GB | 73,84 | 142,44 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 15 | KONUT | GB | 69,74 | 107,57 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 16 | KONUT | GB | 61,33 | 87,86 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 17 | KONUT | GB-GD | 65,44 | 114,09 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 18 | KONUT | GD-KD | 74,73 | 191,95 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 19 | KONUT | KD | 69,40 | 98,40 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 20 | KONUT | KD | 60,16 | 86,86 | 0,00 | 0,00 |
| C | 2. Kat | 21 | KONUT | KD-KB | 52,27 | 75,26 | 0,00 | 0,00 |
| C | 3. Kat | 22 | KONUT | KD-KB | 44,33 | 66,78 | 0,00 | 0,00 |
| C | 3. Kat | 23 | KONUT | KB-GB | 62,80 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 3. Kat | 24 | KONUT | GB | 72,69 | 106,12 | 0,00 | 0,00 |
| C | 3. Kat | 25 | KONUT | GB-GD | 46,85 | 67,58 | 0,00 | 111,00 |
| C | 3. Kat | 26 | KONUT | GD-KD | 66,11 | 97,57 | 0,00 | 60,00 |
| C | 3. Kat | 27 | KONUT | KD-KB | 67,57 | 104,46 | 0,00 | 0,00 |
| C | 4. Kat | 28 | KONUT | KD-KB | 44,83 | 66,78 | 0,00 | 0,00 |
| C | 4. Kat | 29 | KONUT | KB-GB | 63,80 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 4. Kat | 30 | KONUT | GB | 72,76 | 107,86 | 0,00 | 0,00 |
| C | 4. Kat | 31 | KONUT | GB-GD | 76,79 | 115,27 | 0,00 | 0,00 |
| C | 4. Kat | 32 | KONUT | GD-KD | 76,19 | 116,22 | 0,00 | 0,00 |
| C | 4. Kat | 33 | KONUT | KD-KB | 74,83 | 109,26 | 0,00 | 0,00 |
| C | 5 Kat | 34 | KONUT | KD-KB | 44,83 | 66,78 | 0,00 | 0,00 |
| C | 5 Kat | 35 | KONUT | KB-GB | 63,80 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 5 Kat | 36 | KONUT | GB | 72,76 | 107,86 | 0,00 | 0,00 |
| C | 5.Kat | 37 | KONUT | GB-GD | 76,79 | 115,27 | 0,00 | 0,00 |
| C | 5.Kat | 38 | KONUT | GD-KD | 76,19 | 116,22 | 0,00 | 0,00 |
| C | 5.Kat | 39 | KONUT | KD-KB | 74,83 | 109,26 | 0,00 | 0,00 |
| C | 6. Kat | 40 | KONUT | KD-KB | 44,83 | 66,78 | 0,00 | 0,00 |
| C | 6. Kat | 41 | KONUT | KB-GB | 63,80 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 6. Kat | 42 | KONUT | GB | 72,76 | 107,86 | 0,00 | 0,00 |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C | 6.Kat | 43 | KONUT | GB-GD | 78,79 | 113,27 | 0,00 | 0,00 |
| C | 6.Kat | 44 | KONUT | GD-KD | 78,19 | 115,22 | 0,00 | 0,00 |
| C | 6.Kat | 45 | KONUT | KD-KB | 74,53 | 109,26 | 0,00 | 0,00 |
| C | 7.Kat | 46 | KONUT | KD-KB | 44,63 | 69,78 | 0,00 | 0,00 |
| C | 7.Kat | 47 | KONUT | KB-GB | 63,50 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 7.Kat | 48 | KONUT | GB | 72,76 | 107,69 | 0,00 | 0,00 |
| C | 7.Kat | 49 | KONUT | GB-GD | 78,79 | 113,27 | 0,00 | 0,00 |
| C | 7.Kat | 50 | KONUT | GD-KD | 78,19 | 115,22 | 0,00 | 0,00 |
| C | 7.Kat | 51 | KONUT | KD-KB | 74,53 | 109,26 | 0,00 | 0,00 |
| C | 8.Kat | 52 | KONUT | KD-KB | 44,63 | 69,78 | 0,00 | 0,00 |
| C | 8.Kat | 53 | KONUT | KB-GB | 63,50 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 8.Kat | 54 | KONUT | GB | 72,76 | 107,69 | 0,00 | 0,00 |
| C | 8.Kat | 55 | KONUT | GB-GD | 78,79 | 113,27 | 0,00 | 0,00 |
| C | 8.Kat | 56 | KONUT | GD-KD | 78,19 | 115,22 | 0,00 | 0,00 |
| C | 8.Kat | 57 | KONUT | KD-KB | 74,53 | 109,26 | 0,00 | 0,00 |
| C | 8.Kat | 58 | KONUT | KD-KB | 44,63 | 69,78 | 0,00 | 0,00 |
| C | 8.Kat | 59 | KONUT | KB-GB | 63,50 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 9.Kat | 60 | KONUT | GB | 72,76 | 107,69 | 0,00 | 0,00 |
| C | 9.Kat | 61 | KONUT | GB-GD | 78,79 | 113,27 | 0,00 | 0,00 |
| C | 9.Kat | 62 | KONUT | GD-KD | 78,19 | 115,22 | 0,00 | 0,00 |
| C | 9.Kat | 63 | KONUT | KD-KB | 74,53 | 109,26 | 0,00 | 0,00 |
| C | 10.Kat | 64 | KONUT | KD-KB | 44,63 | 69,78 | 0,00 | 0,00 |
| C | 10.Kat | 65 | KONUT | KB-GB | 63,50 | 87,87 | 0,00 | 0,00 |
| C | 10.Kat | 66 | KONUT | GB | 72,76 | 107,69 | 0,00 | 0,00 |
| C | 10.Kat | 67 | KONUT | GB-GD | 78,79 | 113,27 | 0,00 | 0,00 |
| C | 10.Kat | 68 | KONUT | GD-KD | 78,19 | 115,22 | 0,00 | 0,00 |
| C | 10.Kat | 69 | KONUT | KD-KB | 74,53 | 109,26 | 0,00 | 0,00 |
| D | 3.Bodrum Kat | 1 | DÜKKAN | - | 69,21 | 69,21 | 24,19 | 0,00 |
| D | 3.Bodrum Kat | 2 | DÜKKAN | - | 61,45 | 61,45 | 33,80 | 0,00 |
| D | 3.Bodrum Kat | 3 | DÜKKAN | - | 69,37 | 69,37 | 35,80 | 0,00 |
| D | 3.Bodrum Kat | 4 | DÜKKAN | - | 27,77 | 27,77 | 16,81 | 0,00 |
| D | 3.Bodrum Kat | 5 | DÜKKAN | - | 25,23 | 25,23 | 15,44 | 0,00 |
| D | 3.Bodrum Kat | 6 | DÜKKAN | - | 33,25 | 33,25 | 17,16 | 0,00 |
| D | 2.Bodrum Kat | 7 | DÜKKAN | - | 61,75 | 61,75 | 23,32 | 0,00 |
| D | 2.Bodrum Kat | 8 | DÜKKAN | - | 62,57 | 62,57 | 34,56 | 0,00 |
| D | 2.Bodrum Kat | 9 | DÜKKAN | - | 60,31 | 60,31 | 33,89 | 0,00 |
| D | 2.Bodrum Kat | 10 | DÜKKAN | - | 27,77 | 27,77 | 16,87 | 0,00 |
| D | 2.Bodrum Kat | 11 | DÜKKAN | - | 25,23 | 25,23 | 15,44 | 0,00 |
| D | 2.Bodrum Kat | 12 | DÜKKAN | - | 33,25 | 33,25 | 17,16 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 13 | DÜKKAN | - | 636,16 | 636,16 | 347,69 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 14 | DÜKKAN | - | 74,37 | 74,37 | 23,11 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 15 | DÜKKAN | - | 39,62 | 39,62 | 19,97 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 16 | DÜKKAN | - | 70,26 | 70,26 | 21,89 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 17 | DÜKKAN | - | 75,07 | 75,07 | 25,39 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 18 | DÜKKAN | - | 69,99 | 69,99 | 22,69 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 19 | DÜKKAN | - | 69,90 | 69,90 | 21,49 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 20 | DÜKKAN | - | 64,19 | 64,19 | 21,06 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 21 | DÜKKAN | - | 66,64 | 66,64 | 24,35 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 22 | DÜKKAN | - | 64,49 | 64,49 | 21,49 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 23 | DÜKKAN | - | 69,20 | 69,20 | 24,32 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 24 | DÜKKAN | - | 118,03 | 118,03 | 28,20 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 25 | DÜKKAN | - | 148,52 | 148,52 | 37,85 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 26 | DÜKKAN | - | 243,81 | 243,81 | 113,81 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 27 | DÜKKAN | - | 171,38 | 171,38 | 38,25 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 28 | DÜKKAN | - | 61,64 | 61,64 | 34,78 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 29 | DÜKKAN | - | 77,17 | 77,17 | 44,65 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 30 | DÜKKAN | - | 100,66 | 100,66 | 1468 | 0,00 |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D | 1.Bodrum Kat | 31 | DÜKKAN | - | 100,48 | 100,48 | 54,00 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 32 | DÜKKAN | - | 100,66 | 100,66 | 58,48 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 33 | DÜKKAN | - | 117,13 | 117,13 | 64,16 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 34 | DÜKKAN | - | 36,68 | 36,68 | 19,14 | 0,00 |
| D | 1.Bodrum Kat | 35 | DÜKKAN | - | 37,33 | 37,33 | 19,15 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 36 | DÜKKAN | - | 76,30 | 76,30 | 29,52 | 100,00 |
| D | Zemin Kat | 37 | DÜKKAN | - | 98,24 | 98,24 | 38,80 | 100,00 |
| D | Zemin Kat | 38 | DÜKKAN | - | 68,99 | 68,99 | 21,48 | 100,00 |
| D | Zemin Kat | 39 | DÜKKAN | - | 74,69 | 74,69 | 24,61 | 100,00 |
| D | Zemin Kat | 40 | DÜKKAN | - | 68,95 | 68,95 | 19,80 | 100,00 |
| D | Zemin Kat | 41 | DÜKKAN | - | 65,85 | 65,85 | 19,80 | 100,00 |
| D | Zemin Kat | 42 | DÜKKAN | - | 87,82 | 87,82 | 28,00 | 110,00 |
| D | Zemin Kat | 43 | DÜKKAN | - | 121,80 | 121,80 | 38,19 | 110,00 |
| D | Zemin Kat | 44 | DÜKKAN | - | 80,72 | 80,72 | 30,02 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 45 | DÜKKAN | - | 124,88 | 124,88 | 39,69 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 46 | DÜKKAN | - | 64,62 | 64,62 | 21,08 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 47 | DÜKKAN | - | 64,31 | 64,31 | 21,00 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 48 | DÜKKAN | - | 74,33 | 74,33 | 21,93 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 49 | DÜKKAN | - | 49,92 | 49,92 | 19,08 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 50 | DÜKKAN | - | 82,32 | 82,32 | 25,88 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 51 | DÜKKAN | - | 61,85 | 61,85 | 20,64 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 52 | DÜKKAN | - | 101,63 | 101,63 | 27,60 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 53 | DÜKKAN | - | 101,29 | 101,29 | 27,27 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 54 | DÜKKAN | - | 85,45 | 85,45 | 34,94 | 200,00 |
| D | Zemin Kat | 55 | DÜKKAN | - | 29,53 | 29,53 | 17,19 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 56 | DÜKKAN | - | 128,87 | 128,87 | 32,51 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 57 | DÜKKAN | - | 88,80 | 88,80 | 28,11 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 58 | DÜKKAN | - | 66,90 | 66,90 | 21,60 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 59 | DÜKKAN | - | 99,03 | 99,03 | 27,90 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 60 | DÜKKAN | - | 100,80 | 100,80 | 27,96 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 61 | DÜKKAN | - | 83,30 | 83,30 | 34,35 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 62 | DÜKKAN | - | 118,03 | 118,03 | 29,68 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 63 | DÜKKAN | - | 146,82 | 146,82 | 37,80 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 64 | DÜKKAN | - | 394,44 | 394,44 | 81,33 | 250,00 |
| D | Zemin Kat | 65 | DÜKKAN | - | 131,34 | 131,34 | 30,00 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 66 | DÜKKAN | - | 121,91 | 121,91 | 28,19 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 67 | DÜKKAN | - | 94,82 | 94,82 | 26,00 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 68 | DÜKKAN | - | 111,82 | 111,82 | 29,05 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 69 | DÜKKAN | - | 73,69 | 73,69 | 23,79 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 70 | DÜKKAN | - | 95,09 | 95,92 | 28,39 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 71 | DÜKKAN | - | 97,11 | 97,11 | 27,22 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 72 | DÜKKAN | - | 93,40 | 93,40 | 25,65 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 73 | DÜKKAN | - | 97,11 | 97,11 | 28,89 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 74 | DÜKKAN | - | 96,84 | 96,84 | 28,77 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 75 | DÜKKAN | - | 97,11 | 97,11 | 29,01 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 76 | DÜKKAN | - | 93,40 | 93,40 | 28,46 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 77 | DÜKKAN | - | 114,00 | 114,00 | 37,05 | 0,00 |
| D | Zemin Kat | 78 | DÜKKAN | - | 113,84 | 113,84 | 28,95 | 0,00 |
| D | 1.Kat | 79 | DÜKKAN | - | 322,20 | 322,20 | 39,48 | 180,00 |
| D | 1.Kat | 80 | DÜKKAN | - | 134,59 | 134,59 | 32,61 | 0,00 |
| D | 1.Kat | 81 | DÜKKAN | - | 137,58 | 137,58 | 32,61 | 0,00 |
| D | 1.Kat | 82 | DÜKKAN | - | 141,22 | 141,22 | 35,80 | 0,00 |
| D | 1.Kat | 83 | DÜKKAN | - | 160,68 | 160,68 | 38,25 | 260,00 |
| D | 2.Kat | 84 | DÜKKAN | - | 368,86 | 368,86 | 43,08 | 600,00 |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-5-2023-11:21

weblapu

**Kaydı Oluşturan: EMRE FIRAT ( VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | |
|---|---|
| Zemin Tipi: | Kadastrallı |
| Taşınmaz Kimlik No: | 1285/71282 |
| İlçe: | ELAZIĞ/MERKEZ |
| Kurum Adı: | Elazığ |
| Mahalle/Köy Adı: | SÜRSÜRÜ |
| Mevkii: | GEDİK KARAÇALI |
| Cilt/Sayfa No: | 031/022022 |
| Kayıt Durum: | Aktif |

| | |
|---|---|
| Ada/Parsel: | 1046/11 |
| AT Yüzölçümü(m2): | 14043.09 |
| Bağımsız Bölüm Nitelik: | MESKEN |
| Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Blok/Kat/Giriş/BölNo: | A-1/1.BODRUM/1 |
| Arsa Pay/Paydar: | 30/14043 |
| Ana Taşınmaz Nitelik: | ARSA |

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | Yönetim Planı : 25/04/2022( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | Elazığ - 12-05-2023 14:32 - 26219 | |
| İrtifak | H: SU PARSEL İLE 77 ADA 1 PARSEL VE 73 ADA 2 PARSEL LEHİNE 72 ADA 35 PARSEL 74 ADA 6,16,4 PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN | | Elazığ 2.Sliğe(Kapatıldı) | |

1 / 3

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | NEDEN EDEN VE DÜZÜMLÜ SU KUYULARINI VE SU GEÇİRME HAKKI VAR M: SU PARSEL İLE 73 ADA 2 PARSEL 74 ADA 1 PARSELLER LEHİNE VE 72 ADA 6,16,4 PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN DÜZME SU KUYULARI VE SU GEÇİRME HAKKI( Şablon: Kaynak Halde) | | - 29-11-1984 00:00 - 30 | |
| İrtifak | SU PARSEL İLE 77 ADA 1.PARSEL VE 73 ADA 2 PARSELLER LEHİNE VE 72 ADA 35 PARSEL 74 ADA 6,16A. PARSELLER ALEYHİNE NEDEN EDEN VE DÜZÜMLÜ SU KUYULU VE SU GEÇİRME HAKLAR VARM: SU PARSEL İLE 73 ADA 2 PARSEL 74 ADA 1 PARSELLER LEHİNE 6,16A PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN VE DÜZENLİ SU GEÇİRME HAKKI( Şablon: Kaynak Halde) | | Elazığ 2.Sliğe(Kapatıldı) - 07-07-1953 00:00 - 30 | |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Mahrukare | Toplam Mahrukare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 746702062 | (SN:8174206) VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 60 | 60 | Kat İrtifakı Tesisi 12-05-2023 26219 | - |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| KanuniRehin | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alacaklı | MÜşterek Mi? | Borç | Faiz | Dosya No | Sıra | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:7907) İLLER BANKASI A.Ş. VKN:4720008097 | Hayır | 27270000.00 TL | Kanuni | 8/0 | F.B.K. | Elazığ - 21-09-2020 11:39 - 33746 |

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

| Taşınmaz | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev |
|---|---|---|---|---|---|
| Elazığ - SÜRSÜRÜ - (Akıllı) - 1045 Ada - 11 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm | 1/1 | (SN:8174806) VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V | 27270000.00 TL | Elazığ - 21-09-2020 11:39 - 33746 | - |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu ana sayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 6h40CobccOO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



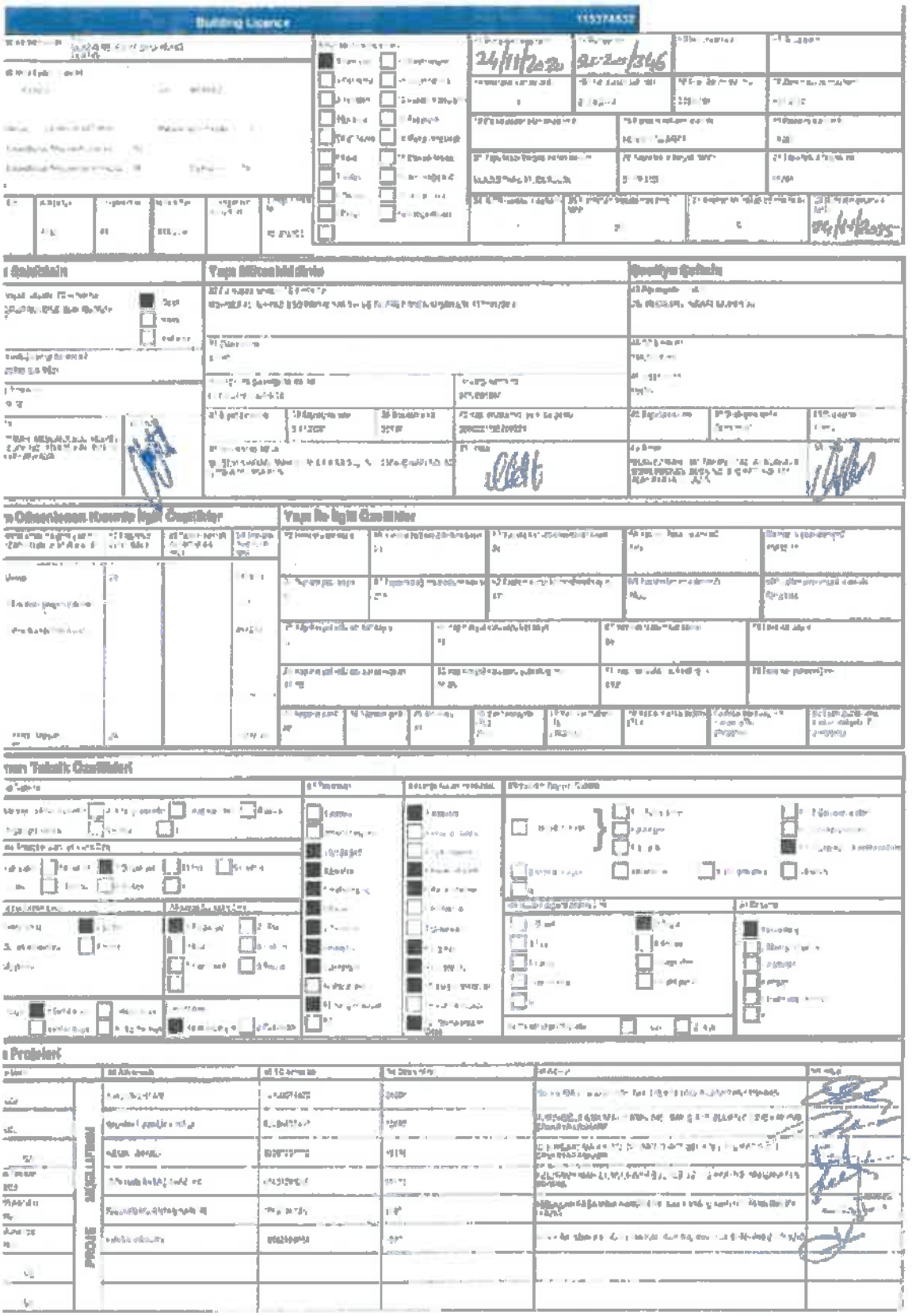
*Not: Protede yer alan tüm bağımsız bölümlere ait tapu kaydı incelenmiştir. Tapu kayıtları çok fazla sayfa sayısına sahip olup sadece 1 adet bağımsız bölüm için eklenmiştir. Talep edilmesi halinde paylaşılacaktır.*

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İmar Durumu Evrakları

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## Yapı Ruhsatları




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

**Gönderilen Kuruluşlar**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**Konu ile İlgili Görüşülen Gişiler**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**Yönetim Bilgileri**

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |

Yapılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre alınacak izinlerin/ruhsatların alınması, yapı denetimi, yapılı sınırlarının tespiti, yapı sınırlarının [illegible] YAPI RUHSATI verilmiş/ Tamamlanmasında yer alan [illegible] imar mevzuatı hükümlerine bağlı kalan sorumluluklar ve ilgili otoriteler [illegible] ve ruhsat ve eklerinde açıklanan hususlar yapılı kişiye bağlıdır. Yapı Ruhsatı alınan yapının ruhsatına ilişkin [illegible] mevzuat hükümlerine göre [illegible] veya YAPI BELGELİ YAPI MALZEMESİNİN VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununun ve ilgili mevzuatın [illegible] hükümleri, bilhassa SORUMLULUĞUN Yapı ruhsatı için Belgeler ruhsat verildiği tarih sayılır ve ilgili olup, Yapı Ruhsatına bir değişiklik [illegible] yapılacak [illegible] ruhsat yenilenir. Aksi takdirde [illegible] ruhsatı [illegible] olur, yapılan Ruhsatı [illegible].

**İmza Tarihinde İmzaya Muhatapta Kontrol Eden Yetkili Görevliler**

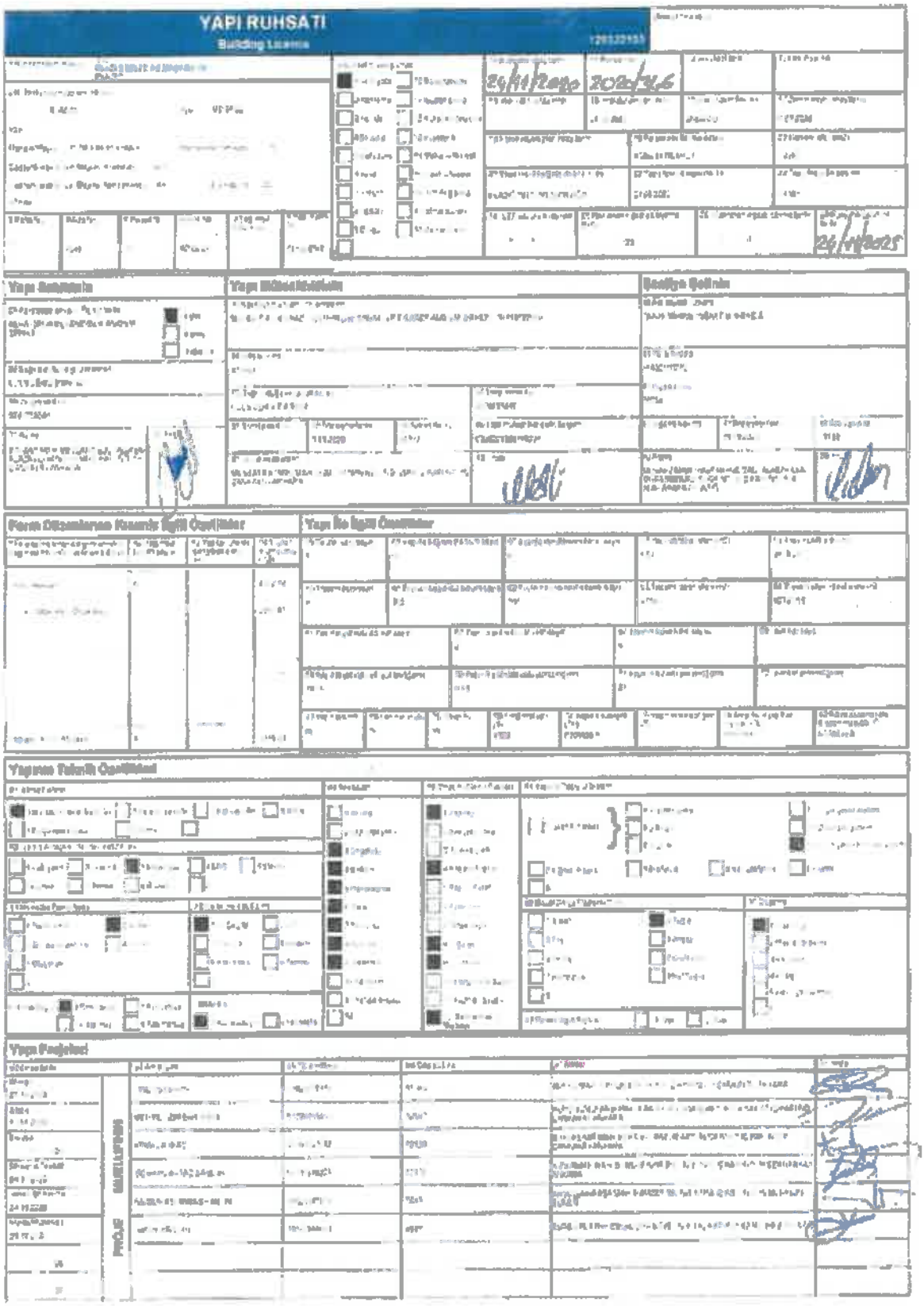
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

**Vize Kontrolü**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

**Diğer Hususlar**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.S.



# YAPI RUHSATI

Building License

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## Yapı Denetimi

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | MEVZUAT | | | | |
| | PROJE | | | | |

## Yapı Denetim Kuruluşu

## Ruhsat ile İlgili Hususlar Beyanlar

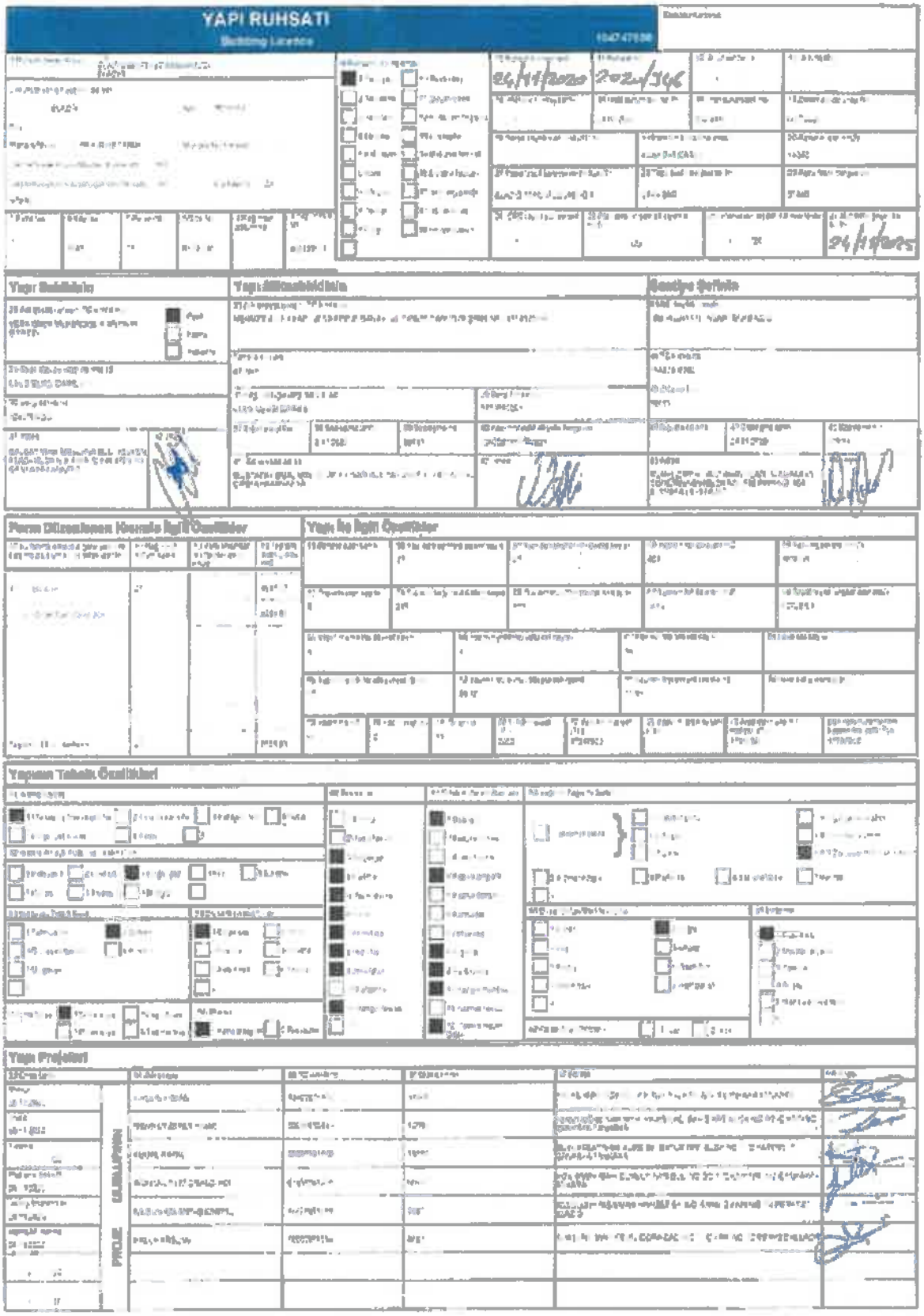
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## Yapılış Bilgileri

## Bağımsız Yerlerinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

## Yapı Kontrolü

## 111. Diğer Hususlar



# YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Kontrol Şefinin

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## Yapı Denetimi

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

## Yapı Denetim Kuruluşu

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## Ruhsat ile İlgili Bilgiler

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## Yapılı Bilgileri

| | |
|---|---|
| | |

## Yapı Kullanma İzin Belgesi

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Yapının Tarihinde İnşaatı Mühendisliğe Kontrol Eden Yapı Denetim Elemanı

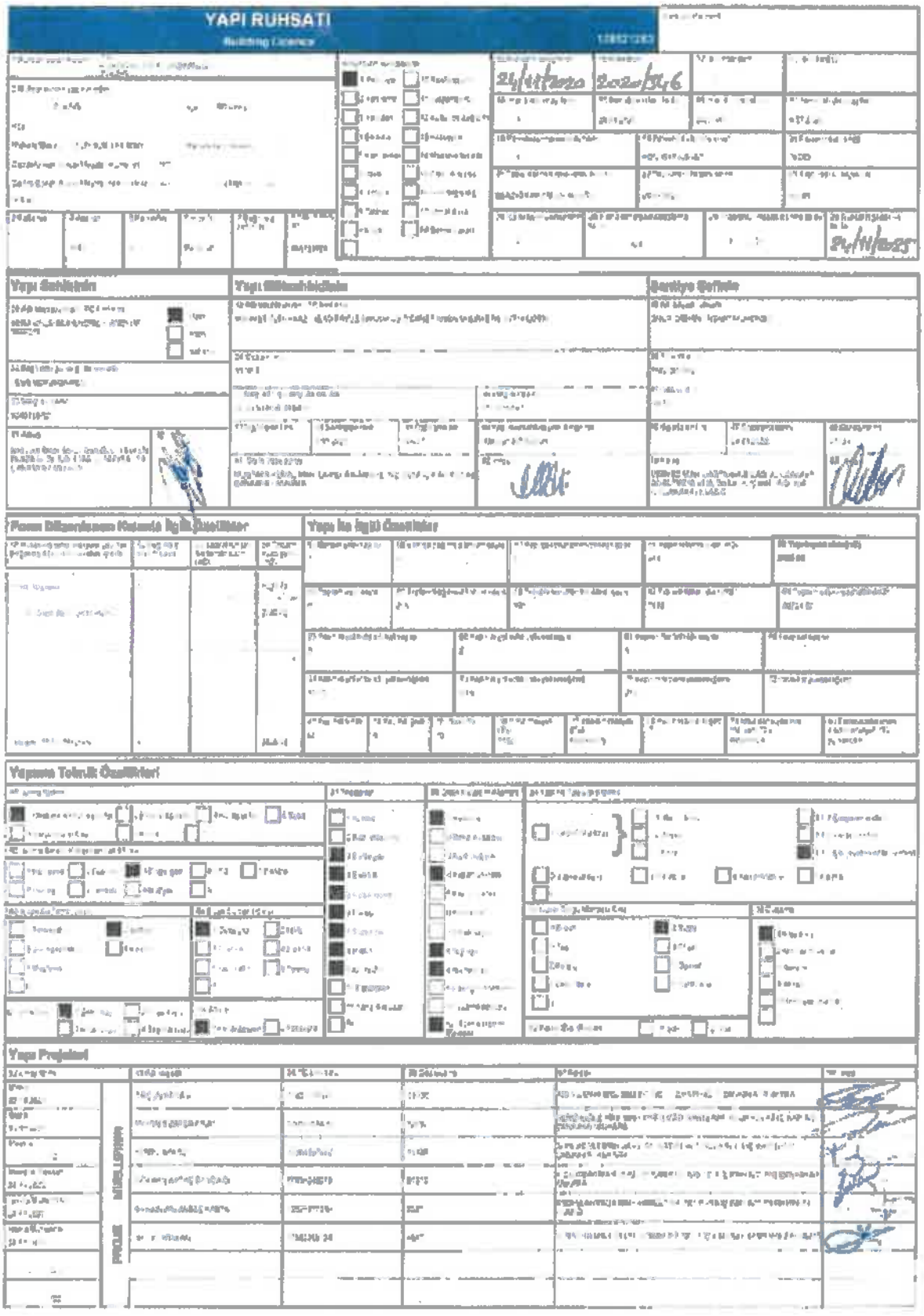
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Vize Kontrolü

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## 101. Diğer Hususlar

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinden

Yapı Müteahhidinden

Servisçe Getirilen

Yapı Müteahhidinin Yetkisine İlişkin Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

## Yapı Denetimi

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

## Yapı Denetim Kuruluşu

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## Ruhsat ile İlgili Kurumlar Gelirler

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## Toprak Bilgileri

| | |
|---|---|
| | |

Beyana Tarihinde İnşaata Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

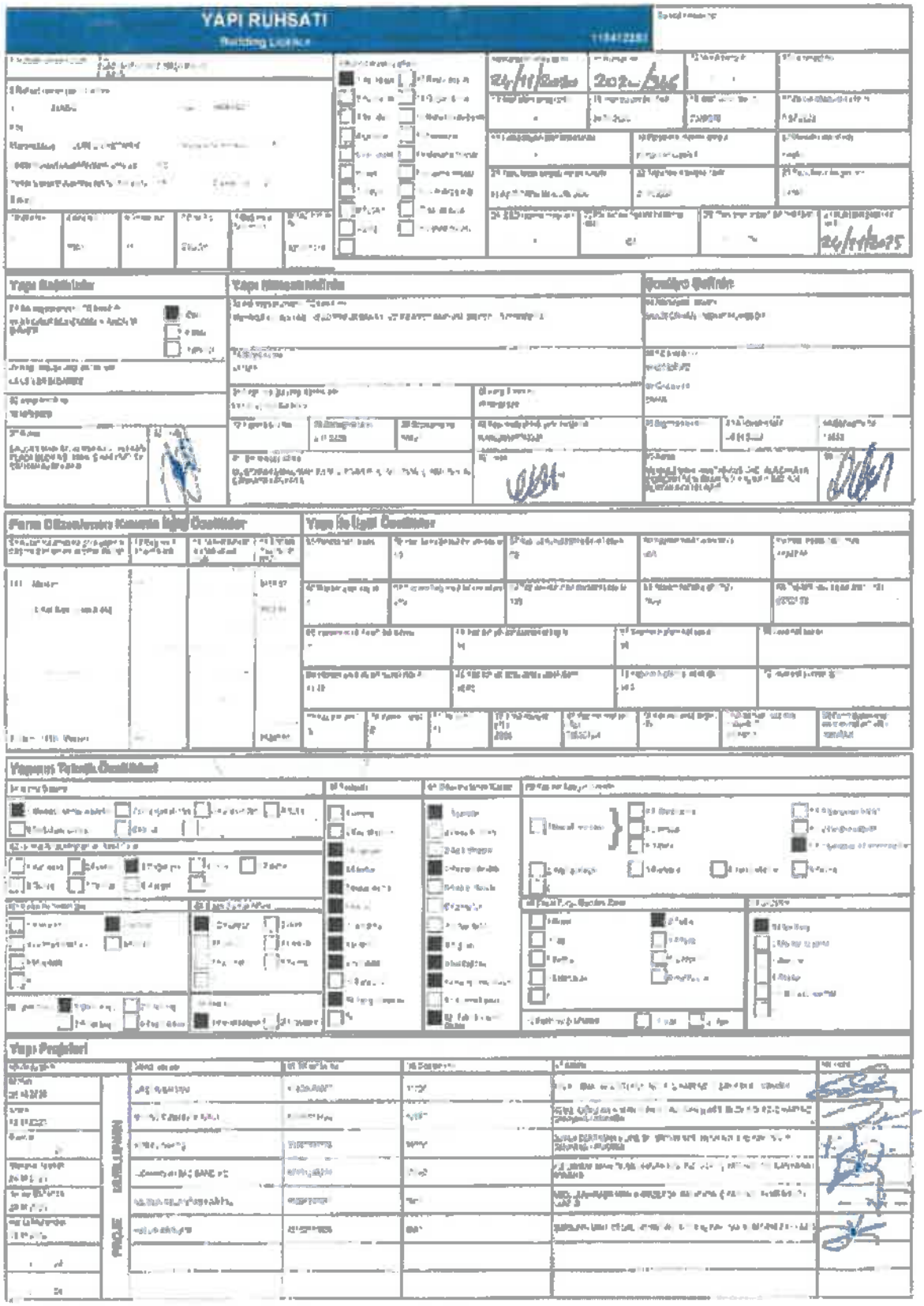
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Yapı Kontrolü

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## 191. Diğer Hususlar

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Denetçiye Şeflikler

Yapı İle İlgili Denetimler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

## Yapı Denetimi

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

## Yapı Denetim Hizmetleri

## Ruhsat ile İlgili Hukuksal Bilgiler

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

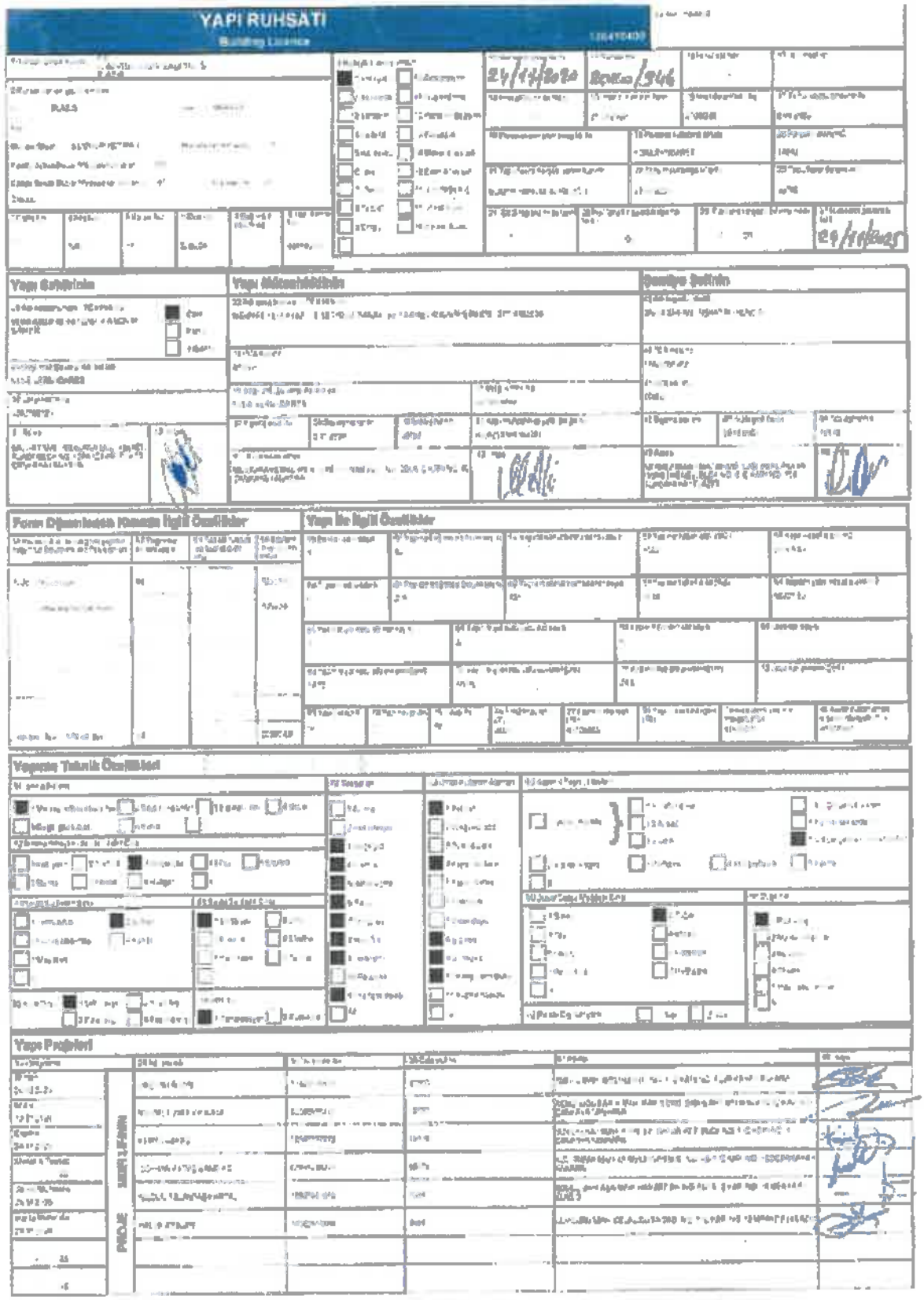
## Teknik Bilgiler

## Bina Yapımında Kontrol Eden Teknik Görevliler

## Yapı Kontrolü

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## 131. Diğer Hususlar



# YAPI RUHSATI

Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetçi Şehrin

Form Dilekçesinde Konuda İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## Yapı Denetimi

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

## Yapı Denetim Kuruluşu

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## Ruhsat ile İlgili Mahallî Bilgiler

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## Toprak Bilgileri

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |

3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde ruhsata esas, proje müelliflerinin hazırlayıp onayladıkları mimari, statik, tesisat ve varsa diğer projeler ile bu projelere ait değişiklik projelerinin ilgili mevzuata uygun olarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Ruhsata esas projeler ve eklerinde Türk Standartlarının uygulduğu yerlerde bu standartlara uygunluğu, yerel şartlara ilişkin mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmiş olup YAPI SINIRLARI, YAPI MALZEMESİ VE YAPI SINIRLARI HAKLARINDAKİ ve İmar Kanununca yer alan diğer eğitici açıklama maddeleri dahilinde ZONGULDAK'IN Yapı Ruhsatına İlişkin Değişiklik yönetmeliğinde yapılan değişiklikler nedeni, Yapı Ruhsatına ilişkin Değişiklik projelerinde yapılacak tasarımlarda bu Ruhsat sonuç ürünü Ruhsat yönetmeliğine göre verilmiş olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Değişiklik Tarihinden İnşaatın Bitirilmesine Kadar Kontrol Eden Teknik Değişiklik

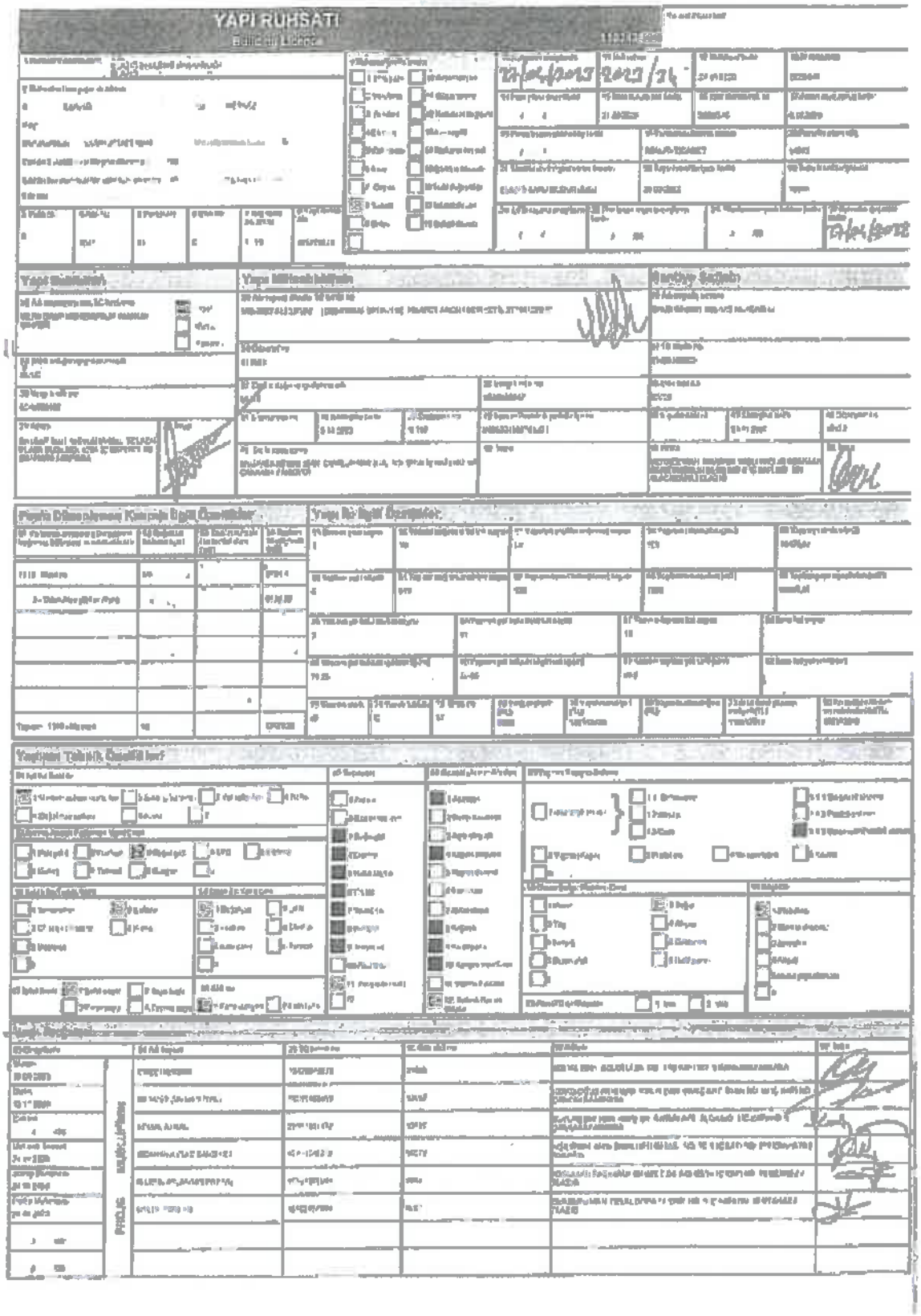
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Yapı Kontrolü

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

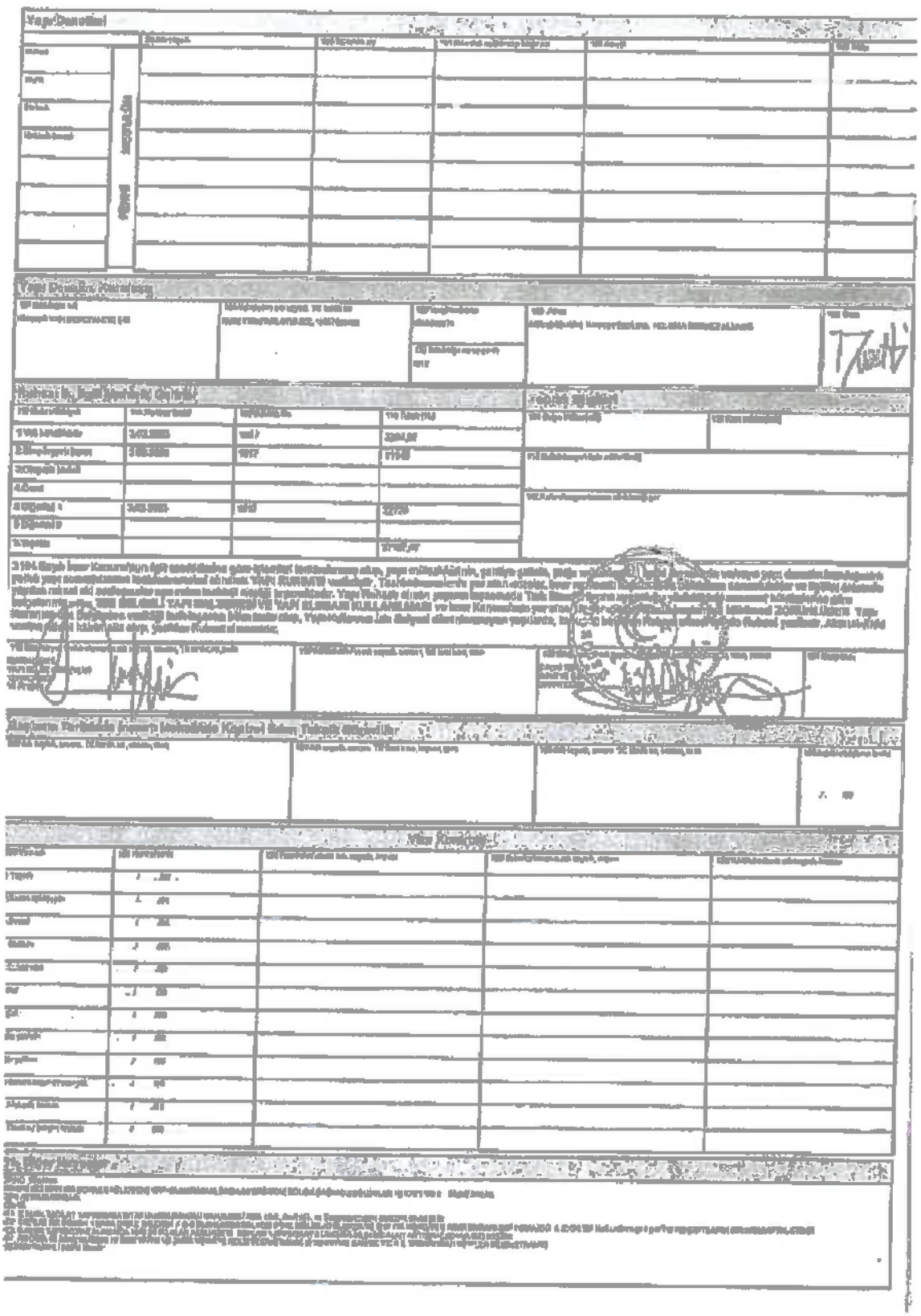
## 13. Diğer Hususlar

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

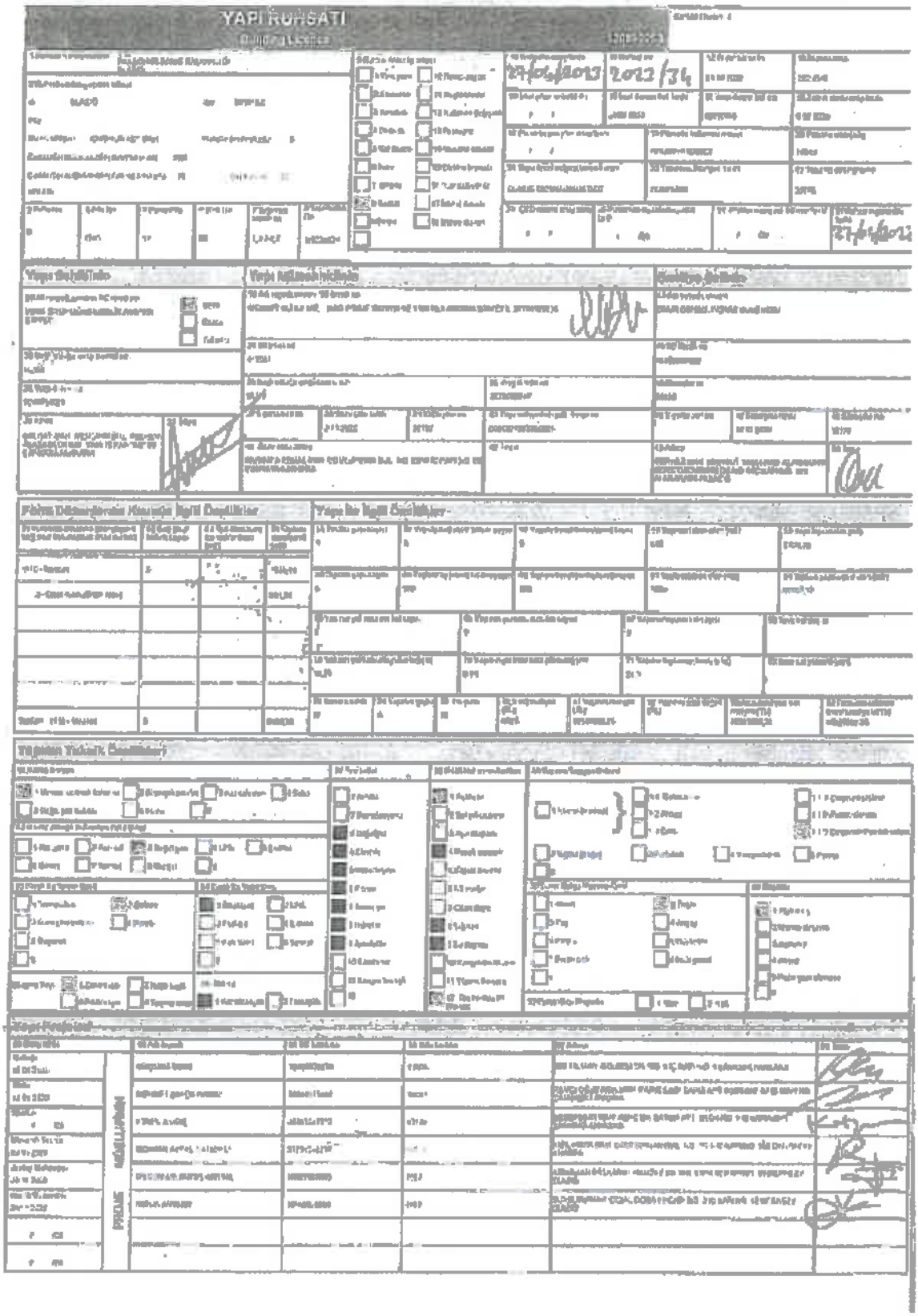


YAPI RUHSATI

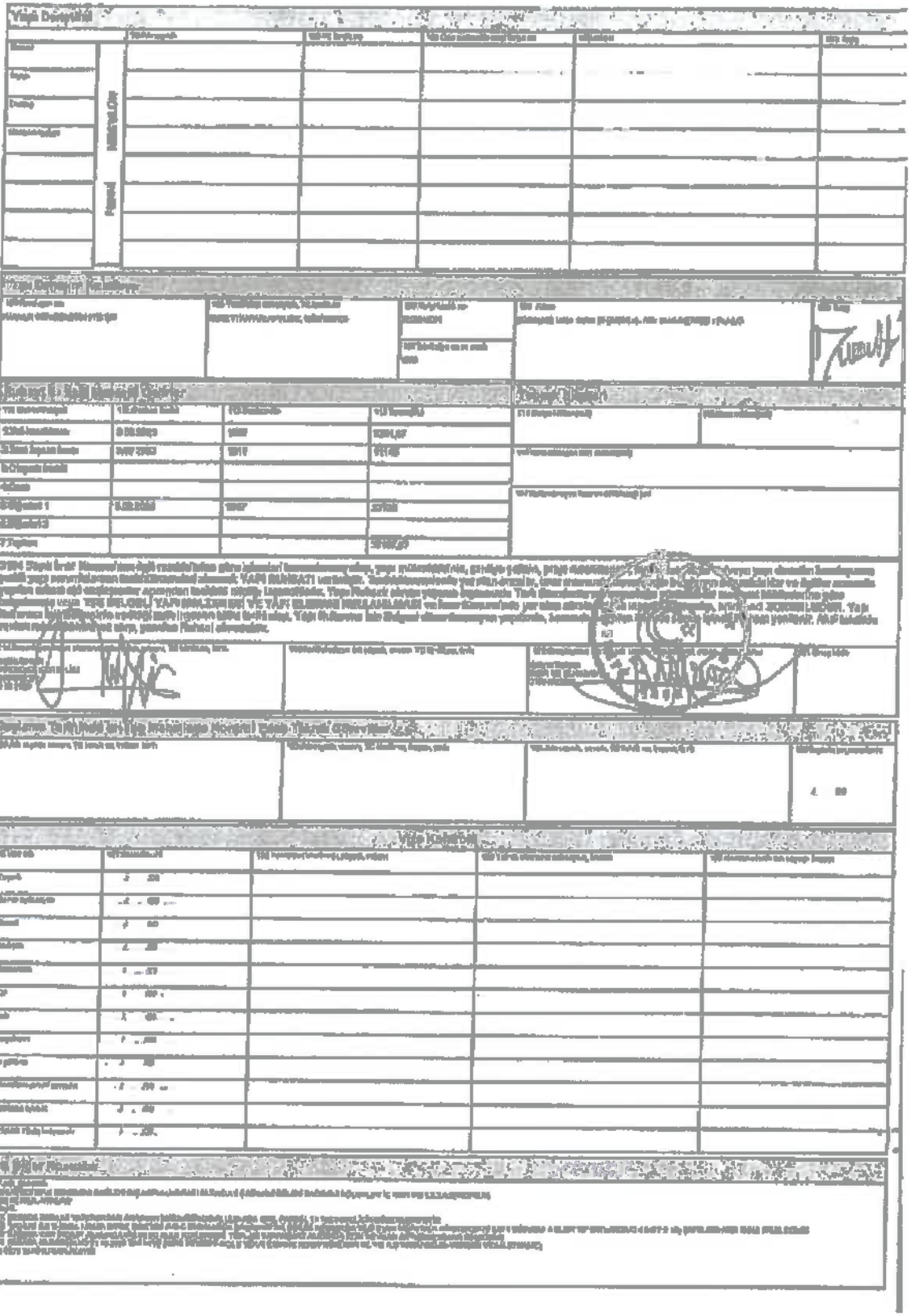
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



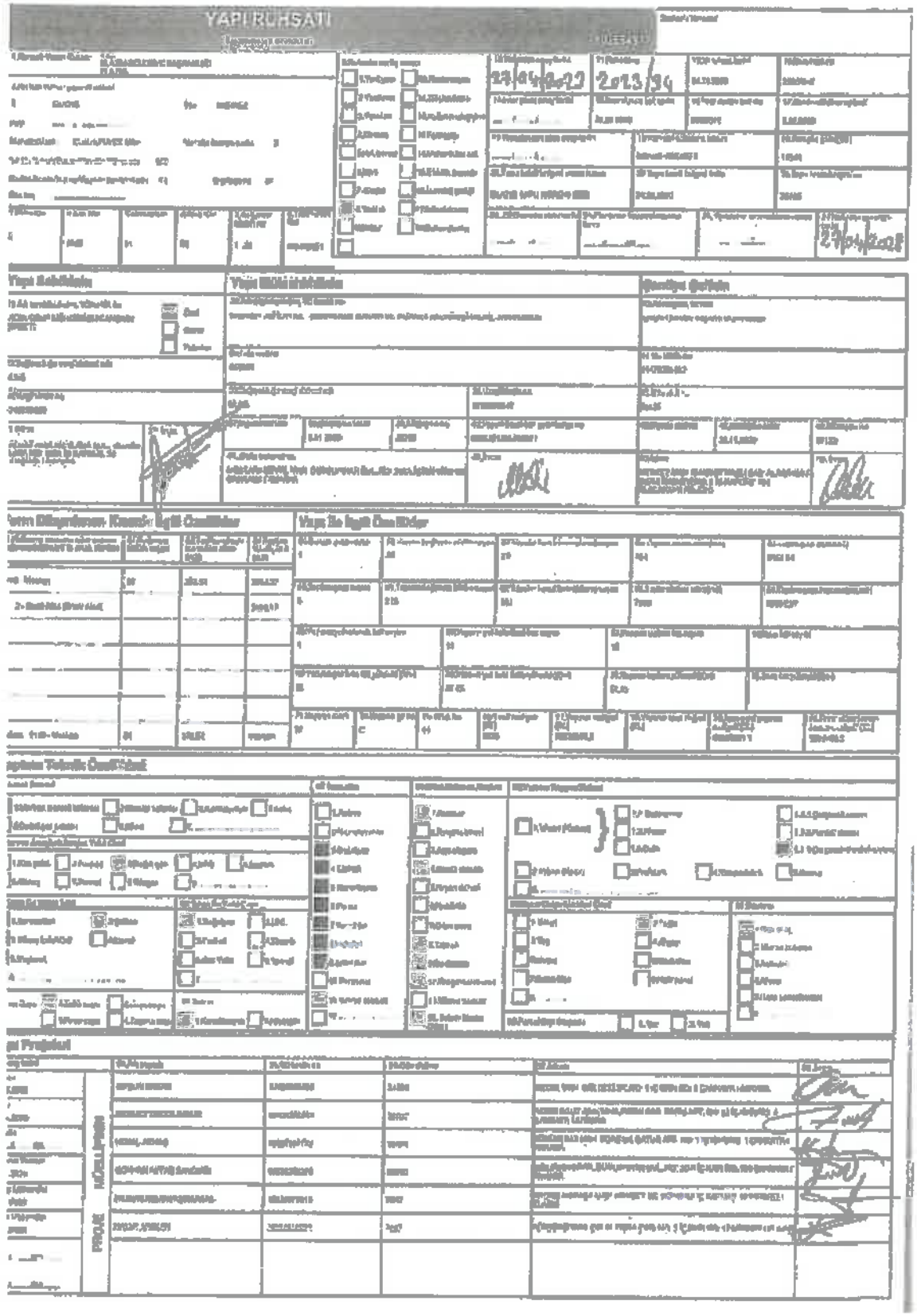
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


YAPI RUHSATI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

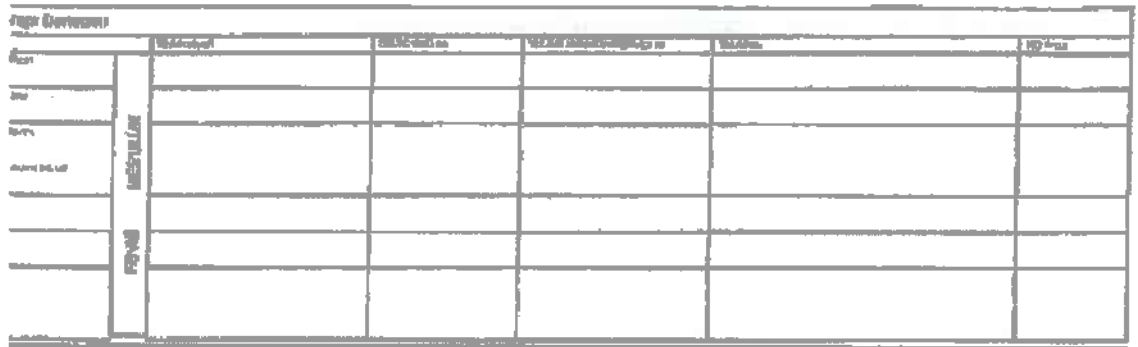


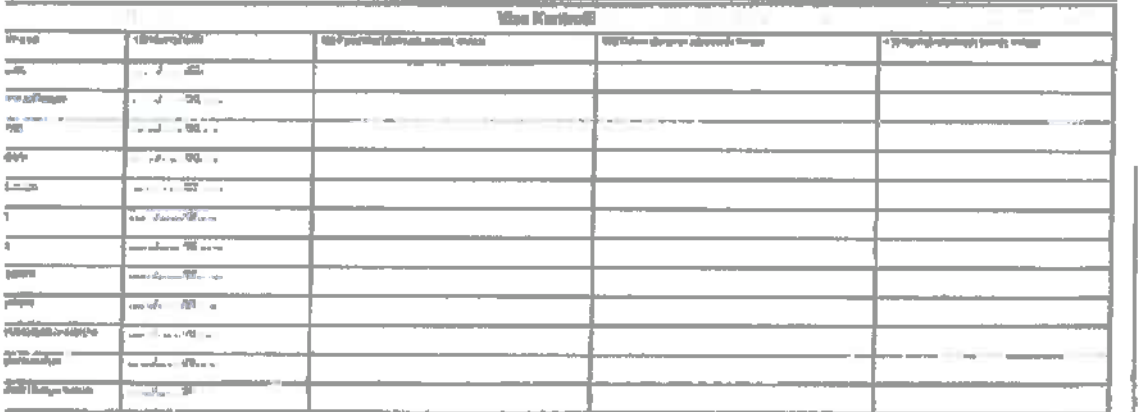
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

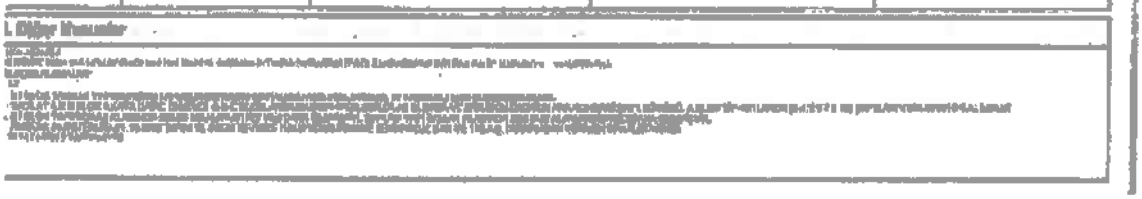


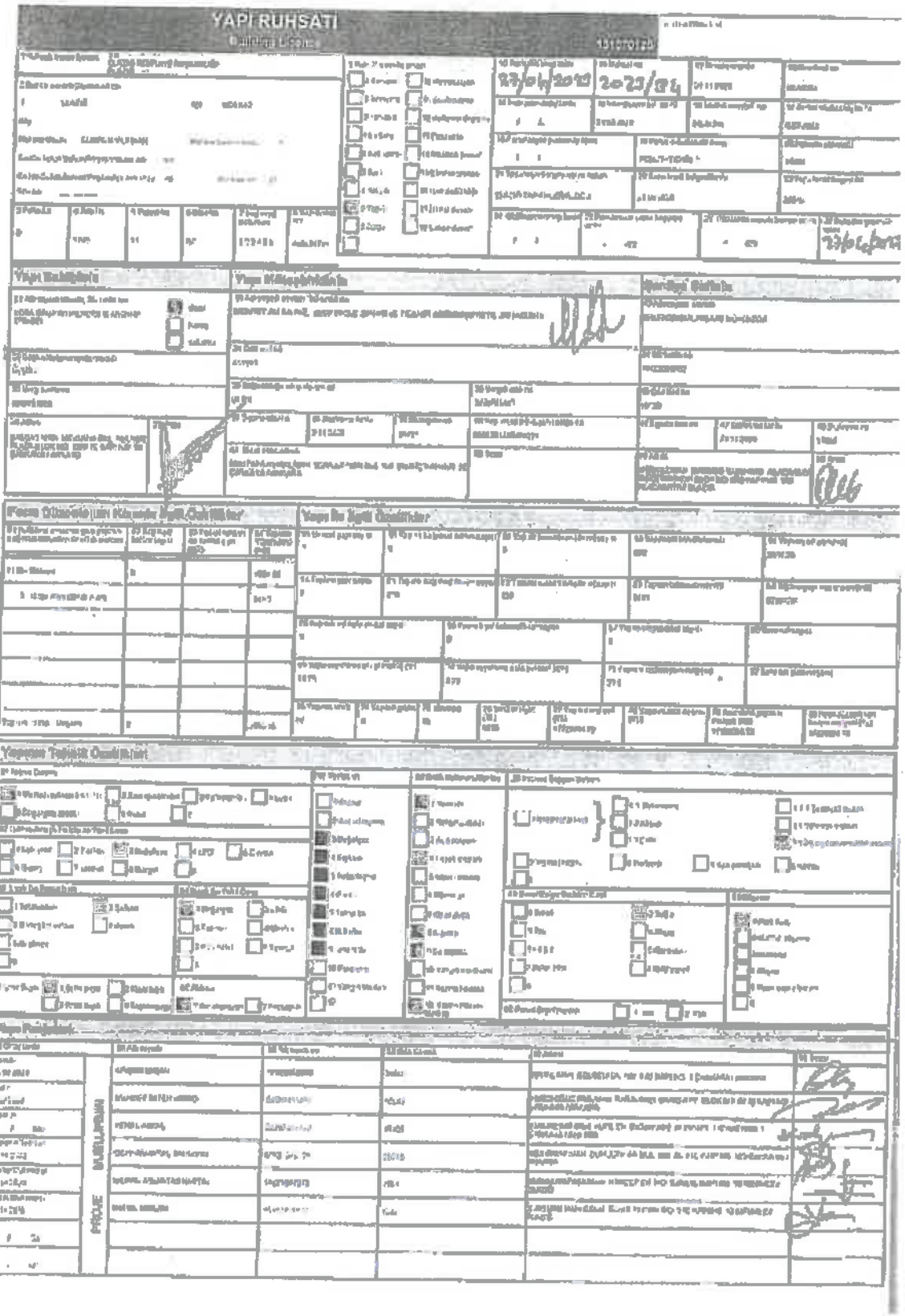
YAPI RUHSATI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



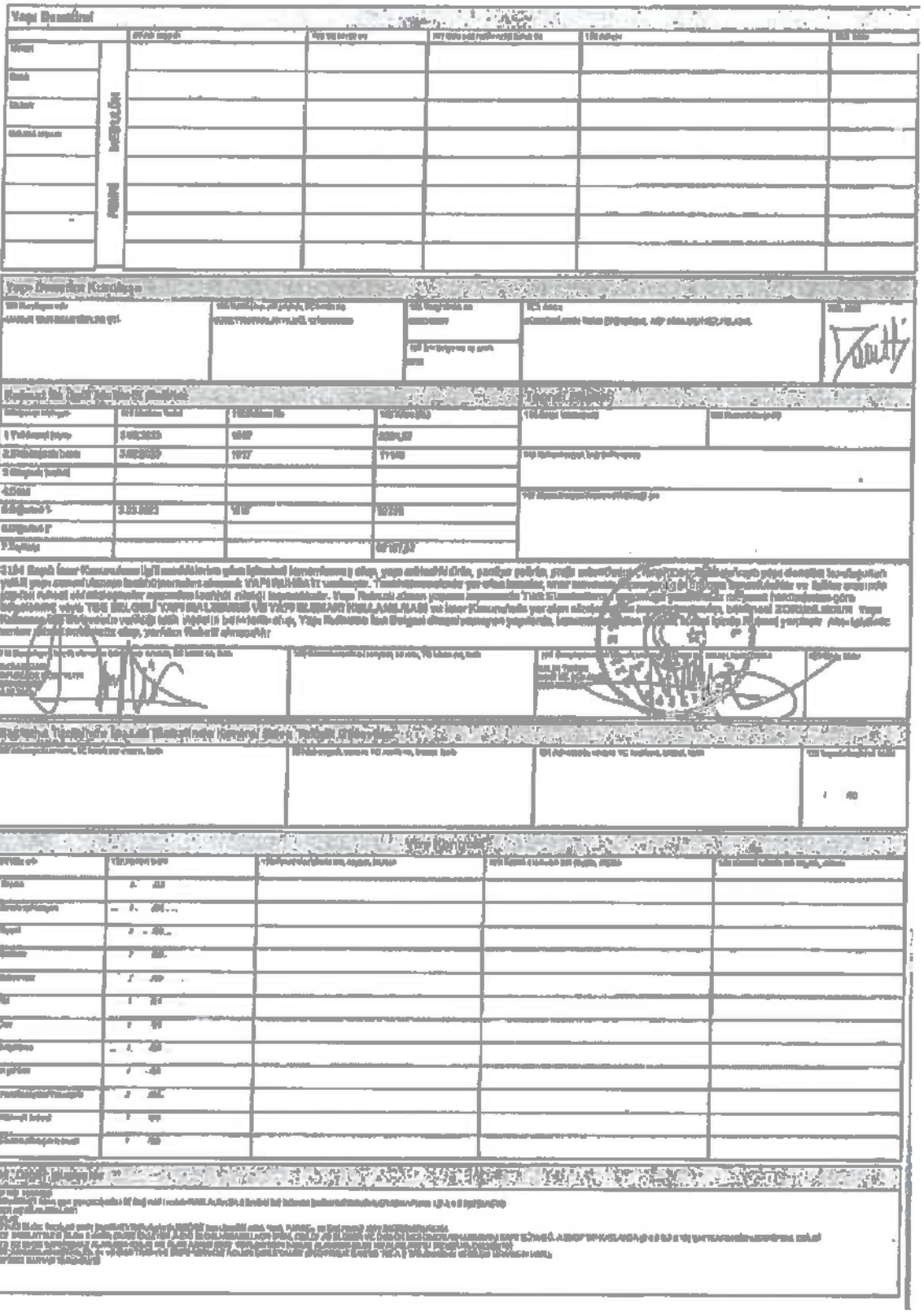




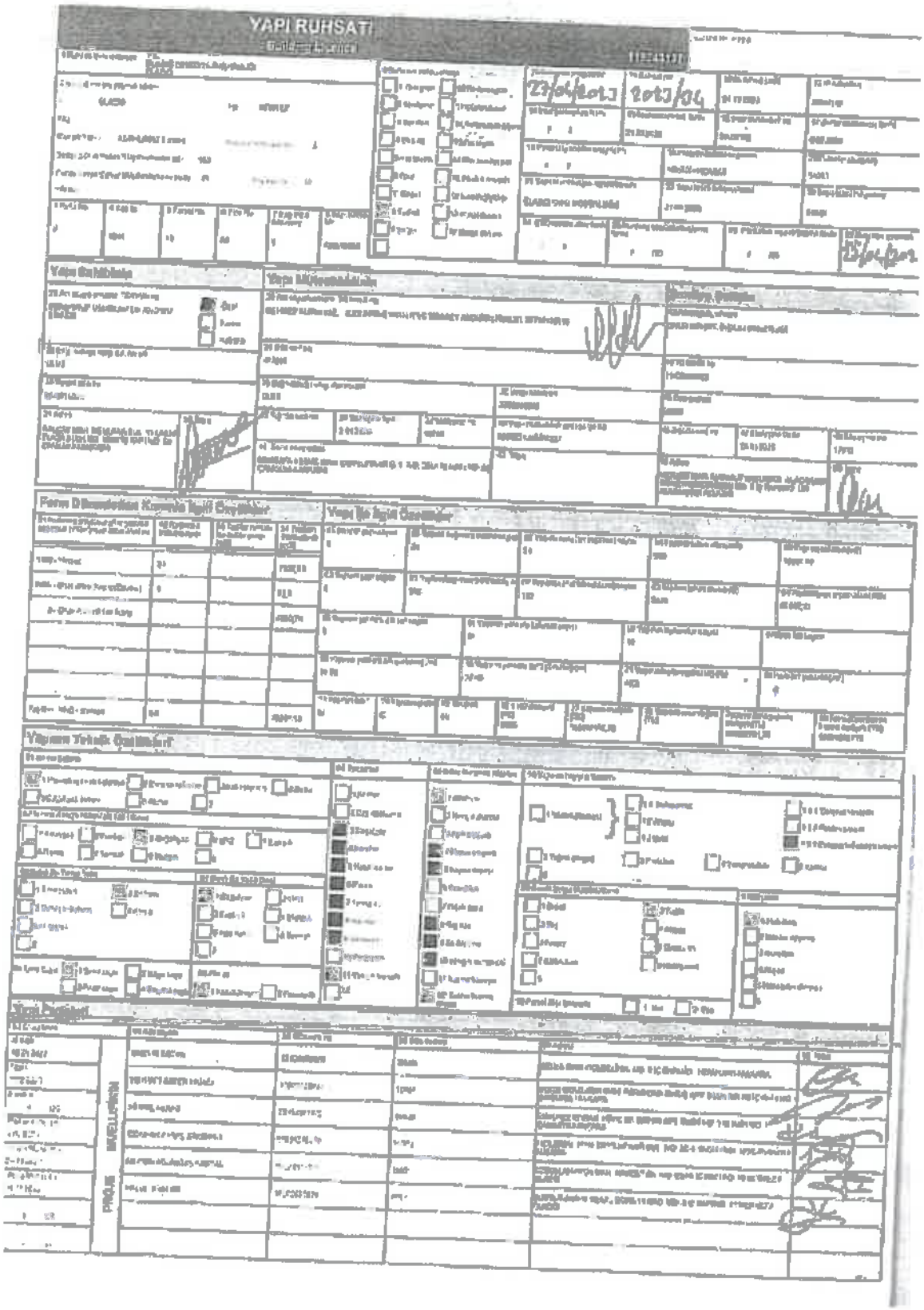


YAPI RUHSATI

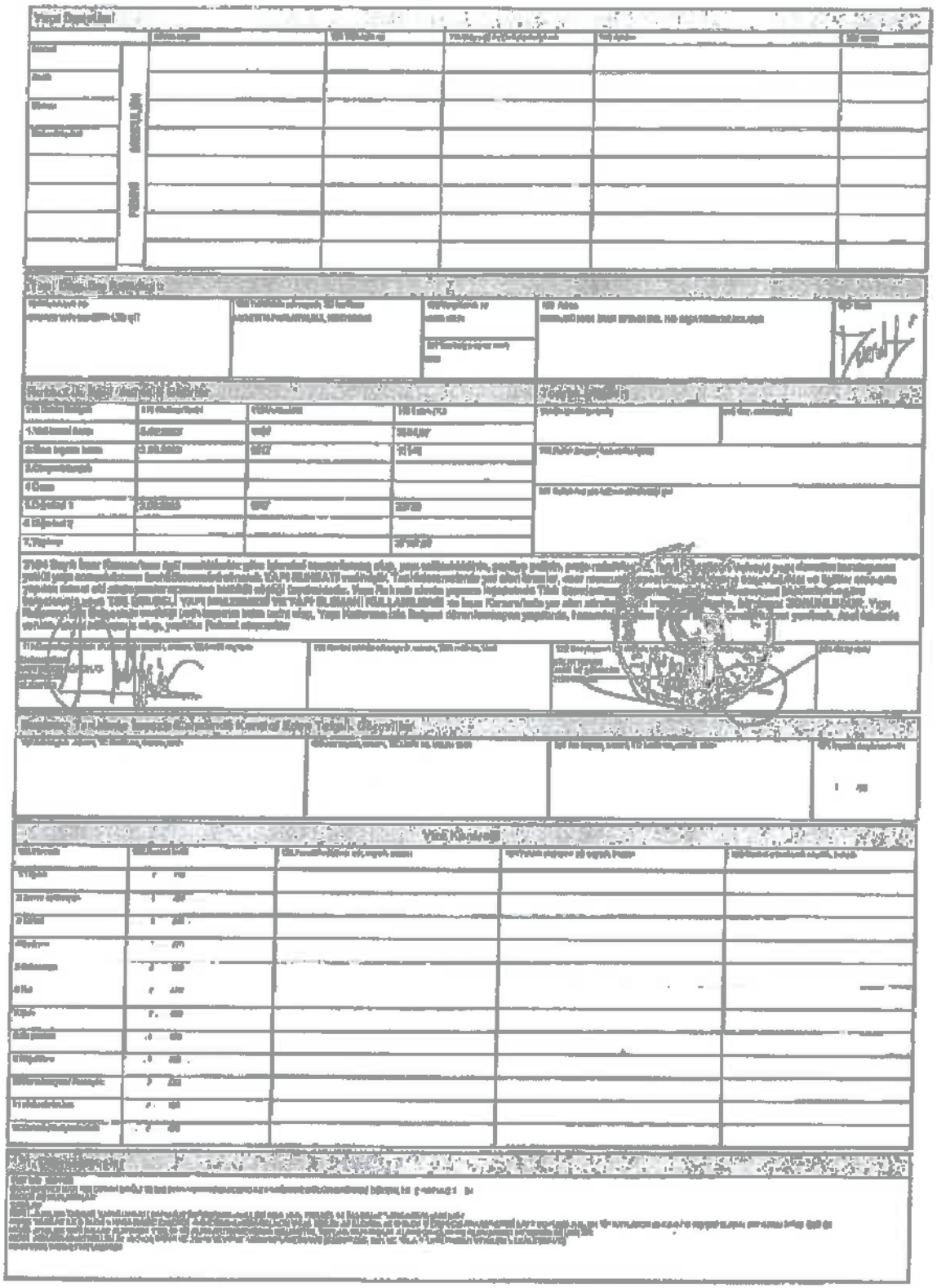
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

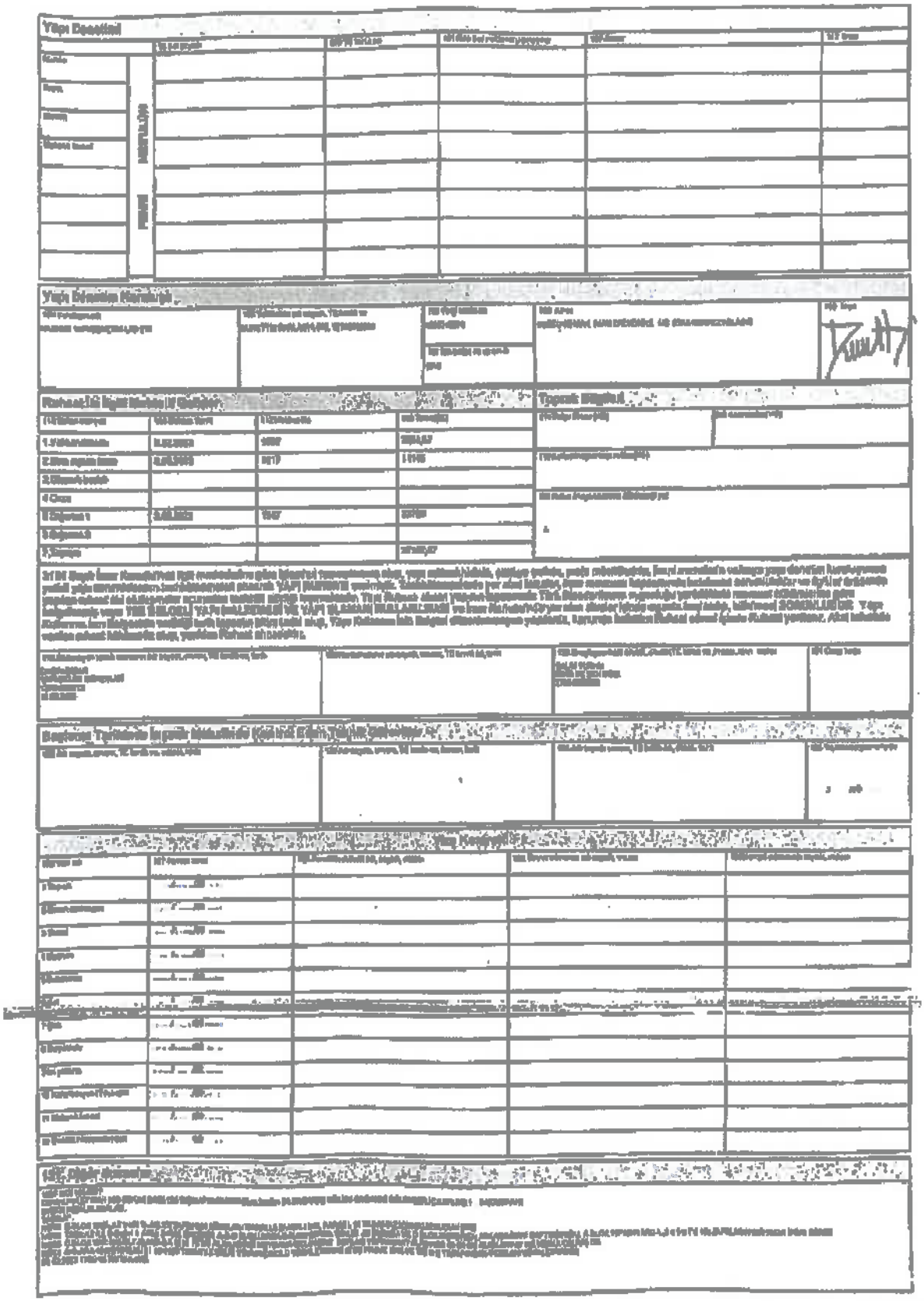


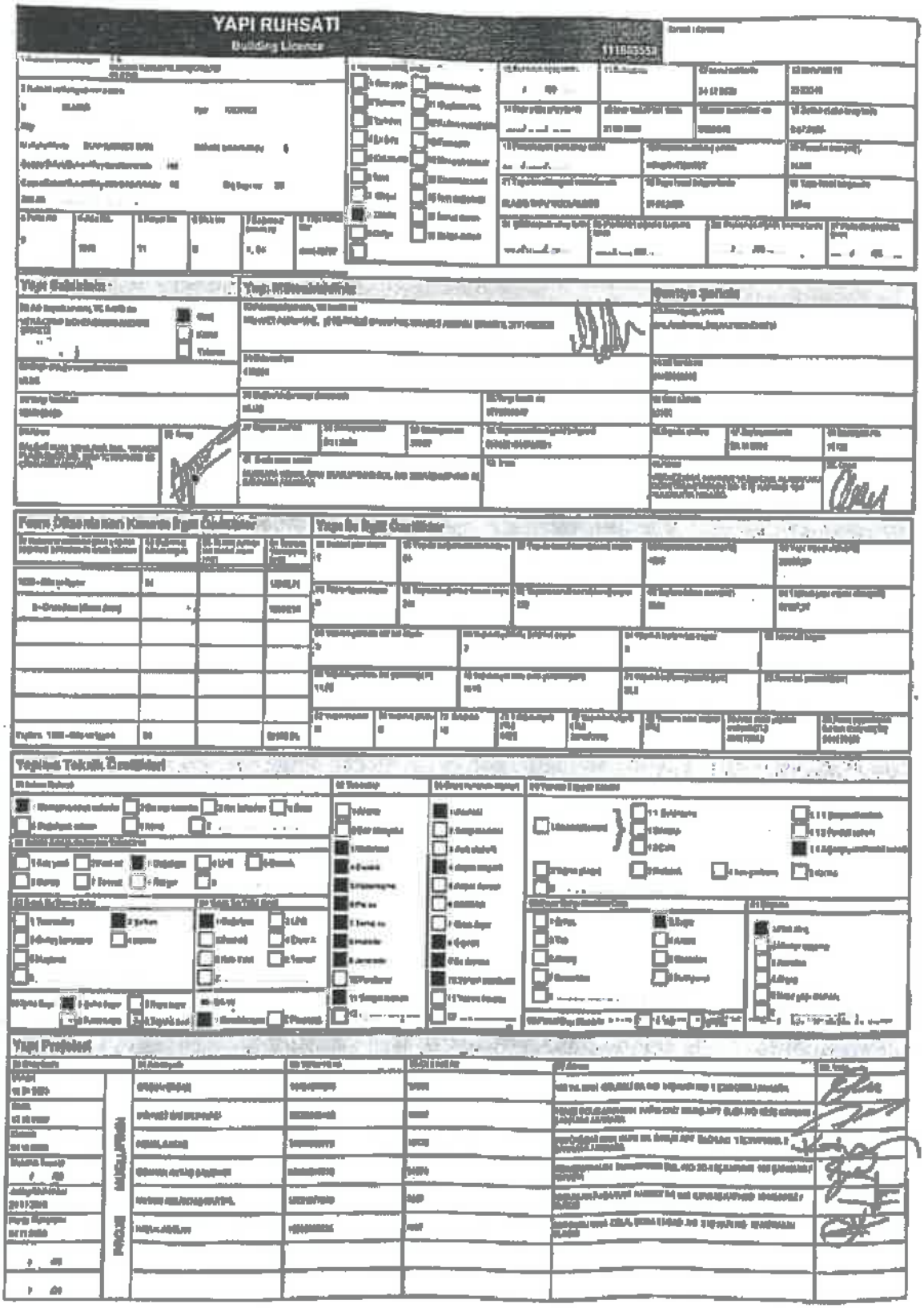
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.







YAPI RUHSATI

Building Licence

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ACE MİMARLIK MÜHENDİSLİK ve MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.
A.CAN ERSAN - ORÇUN ERSAN
101.Yıl Mah. 60ıncı Sok. 1/1 G.O.P Çankaya/ ANKARA TEL: (312) 439 66 40 - 41 FAX: 439 66 55

ONAY :

MİMARLAR ODASI DENETİMİ

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | PROJE MÜELLİFİ | | | B | İŞVEREN | | |
| 1 | VERGİ DAİRESİ | CUMHURİYET | | 11 | VERGİ DAİRESİ | | |
| 2 | SİCİL NO | 6130088439 | | 12 | SİCİL NO | | |
| 3 | SOYADI(Unvanı) | ERSAN | | 13 | ADI(unvanı) | | |
| 4 | ADI | ORÇUN | | ADRESİ | 14 Mahalle / Semt | | |
| 5 | BABA ADI | AHMET CAN | | | 15 Cadde - Sokak | | |
| 6 | DOĞUM TARİHİ | 1975 | | | 16 Kapı Numarası | | |
| 7 | DOĞUM YERİ İL | ANKARA | | | 17 Daire Numarası | | |
| | DOĞUM YERİ İLÇE | | | | 18 İL | | |
| 8 | MESLEĞİ | MİMAR | | | 19 İLÇE | | |
| 9 | BAĞLI OLDUĞU ODA | ANKARA MİM. ODASI | | C | YAPILAN İŞİN | | |
| 10 | ODA SİCİL NO | 3158 | | 20 | ÇEŞİDİ | MİMARİ PROJE | |
| PROJE MÜELLİFİ | | | | 21 | ODA PROJE KAYIT NO | | |
| | | | | 22 | ADA NO 1046 | PARSEL NO 11 | |

| MİMARİ | ADI-SOYADI | UNVANI | BEL.SİC.NO | DİPL.NO | İMZASI |
|---|---|---|---|---|---|
| | ORÇUN ERSAN | MİMAR | - | 1575 | |

| | | |
|---|---|---|
| YAPININ | SAHİBİ | |
| | KULLANMA AMACI | |

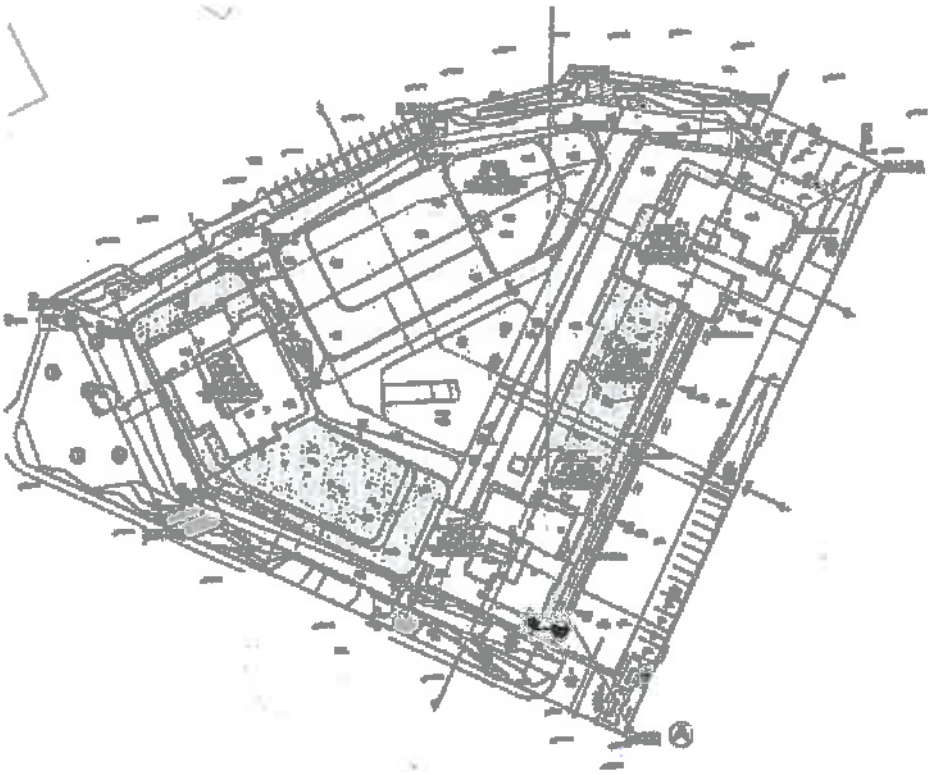
| ARSANIN | İLİ | İLÇESİ | MAHALLESİ | SOKAĞI | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | İMAR DURUMU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ELAZIĞ | MERKEZ | SÜRSÜRÜ | | | 1046 | 11 | |

| ODALAR | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BİRİM ESASLARA GÖRE | | | | | | | | | | |

# M

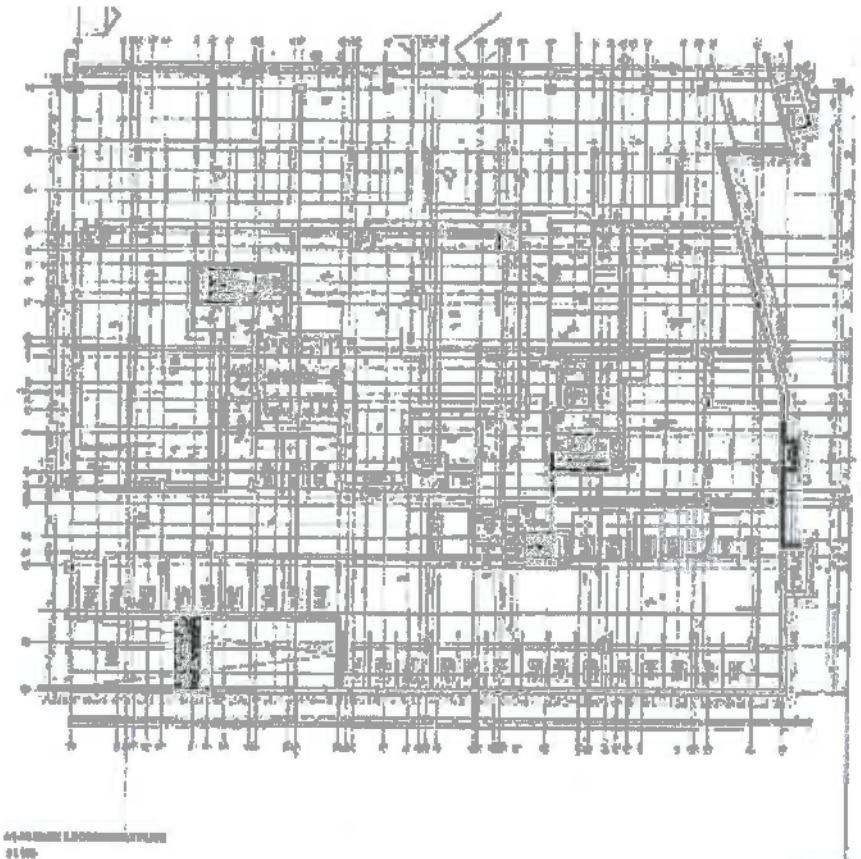
## 1046 ADA 11 PARSEL
## MİMARİ UYGULAMA PROJESİ -A1-A2- BLOK

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

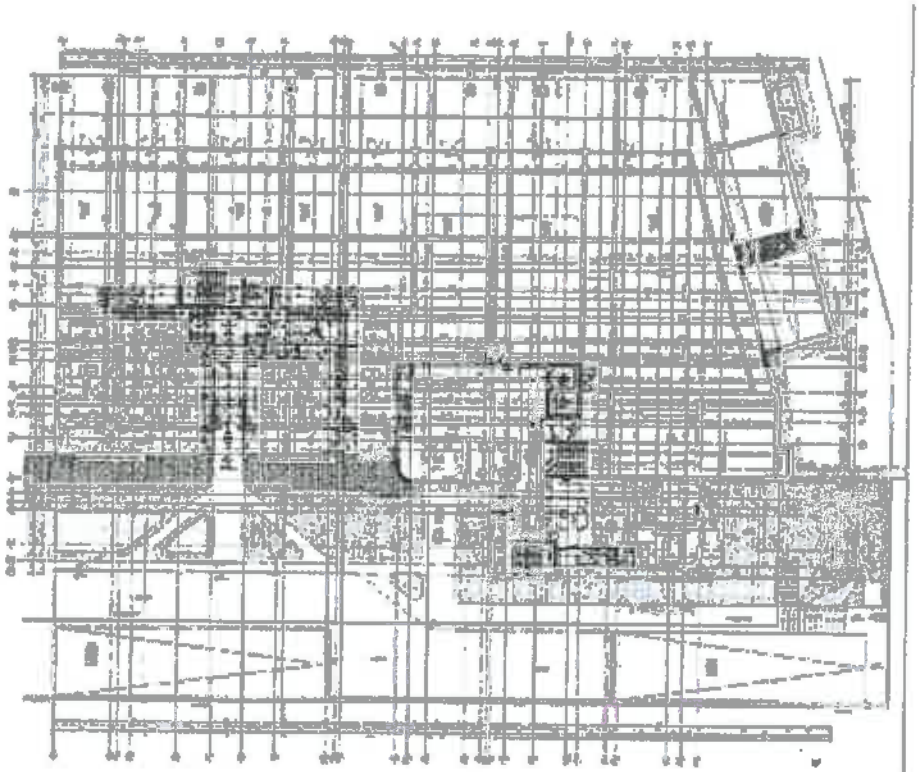


| BLOK NO | B.B. NO | BRÜT ALAN | NET ALAN | ARSA PAYI | GUL. SAT | NİTELİĞİ | EKSİKTİR | MALİK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-2 | 1 | 136,02 | 94,88 | 102/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 2 | 235,31 | 149,82 | 202/14043 | [illegible] | DÜKKAN MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 3 | 258,15 | 188,33 | 203/14043 | [illegible] | DÜKKAN MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 4 | 235,89 | 149,82 | 103/14043 | [illegible] | DÜKKAN MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 5 | 207,16 | 208,85 | 110/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 6 | 208,91 | 146,81 | 78/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 7 | 234,68 | 845,89 | 104/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 8 | 221,70 | 208,85 | 120/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 9 | 208,13 | 208,85 | 106/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 10 | 208,92 | 208,85 | 107/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 11 | 208,13 | 208,85 | 117/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 12 | 208,71 | 208,85 | 117/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 13 | 208,13 | 208,85 | 116/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 14 | 208,92 | 208,85 | 115/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 15 | 208,13 | 208,85 | 114/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 16 | 208,13 | 208,85 | 113/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 17 | 208,13 | 208,85 | 112/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 18 | 208,92 | 208,85 | 111/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 19 | 208,13 | 208,85 | 109/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 20 | 208,92 | 208,85 | 108/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 21 | 208,13 | 208,85 | 105/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 22 | 208,13 | 208,85 | 121/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 23 | 208,92 | 208,85 | 122/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-1 | 24 | 208,13 | 208,85 | 123/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-2 | 1 | 291,73 | 230,14 | 116/14043 | [illegible] | DÜKKAN MESKEN | | [illegible] |
| A-2 | 2 | 290,48 | 230,26 | 118/14043 | [illegible] | DÜKKAN MESKEN | | [illegible] |
| A-2 | 3 | 317,02 | 230,48 | 119/14043 | [illegible] | DÜKKAN MESKEN | | [illegible] |
| A-2 | 4 | 313,48 | 230,26 | 120/14043 | [illegible] | DÜKKAN MESKEN | | [illegible] |
| A-2 | 5 | 218,3 | 169,88 | 87/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |
| A-2 | 6 | 223,84 | 168,54 | 88/14043 | [illegible] | MESKEN | | [illegible] |

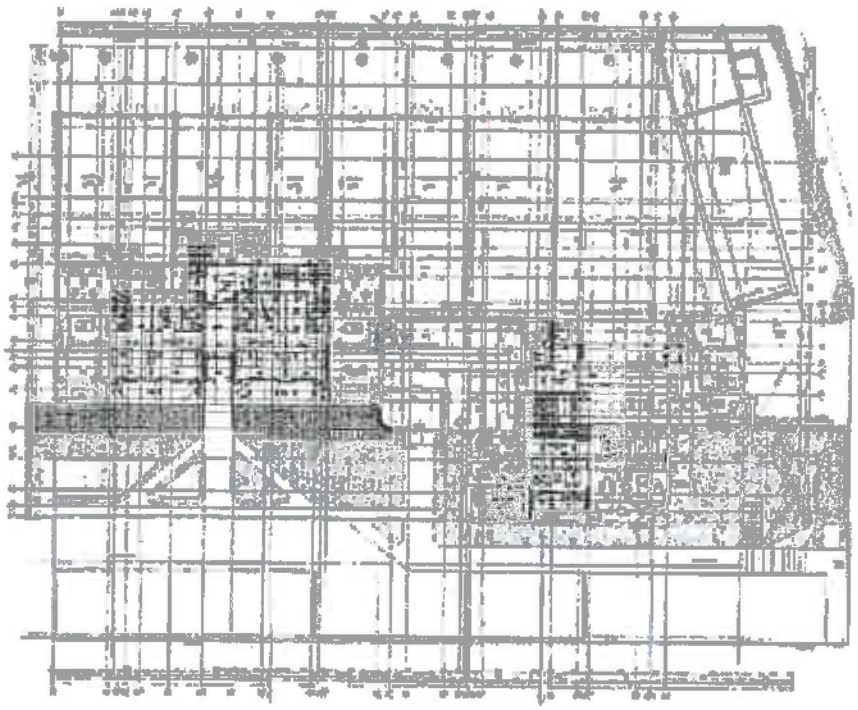
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve [illegible] A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

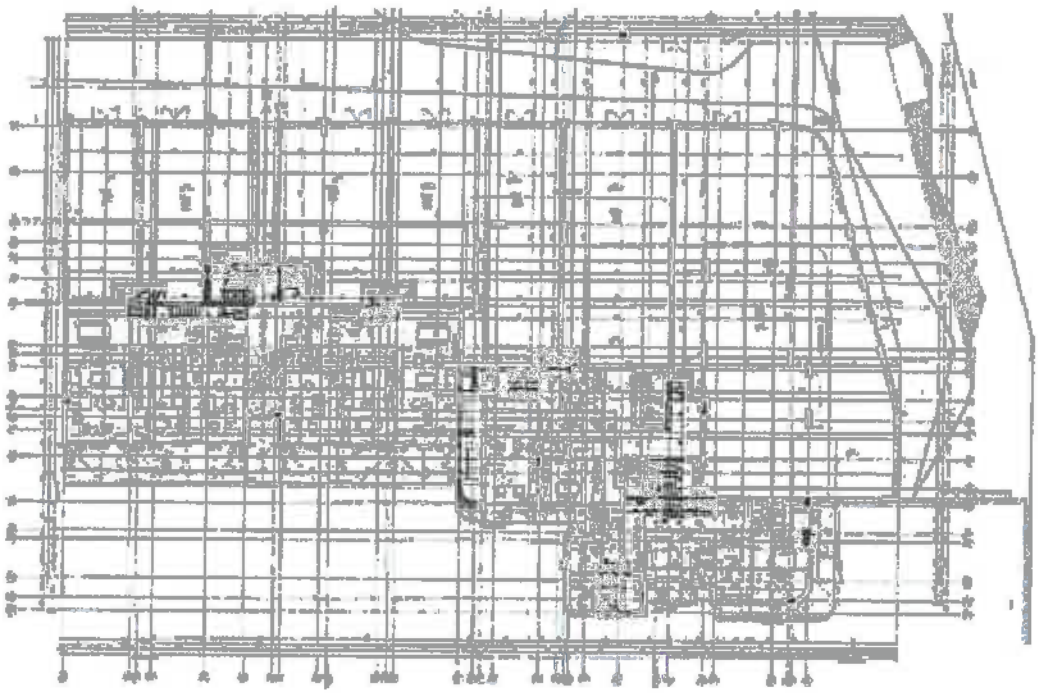


1/100

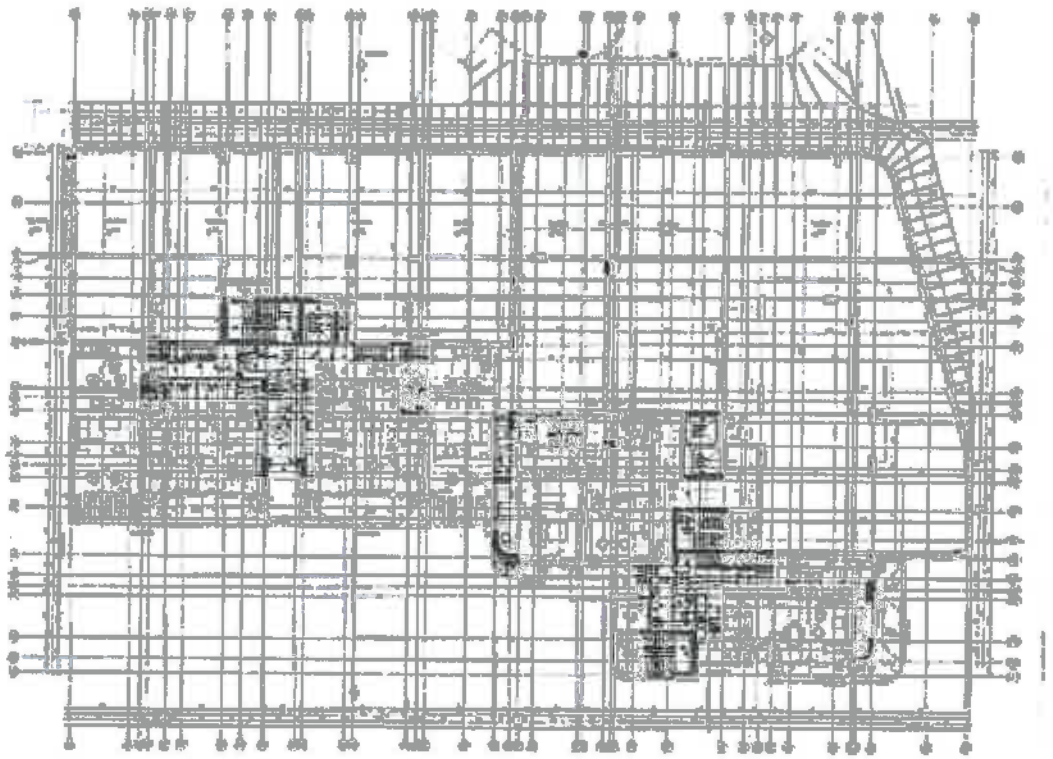


1/100

KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

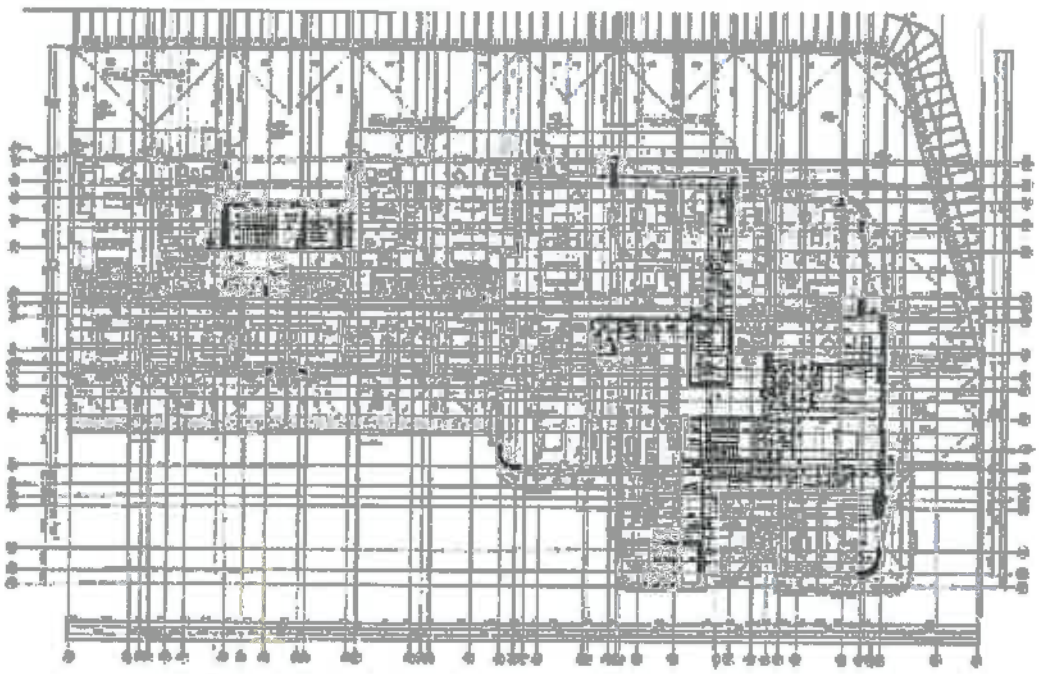


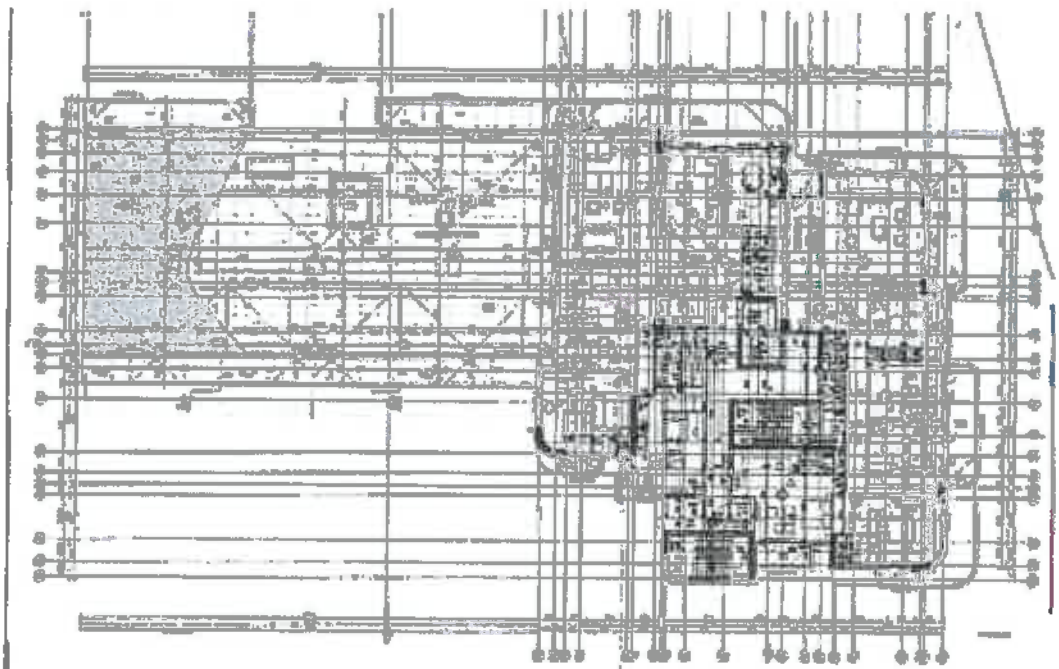
1/100



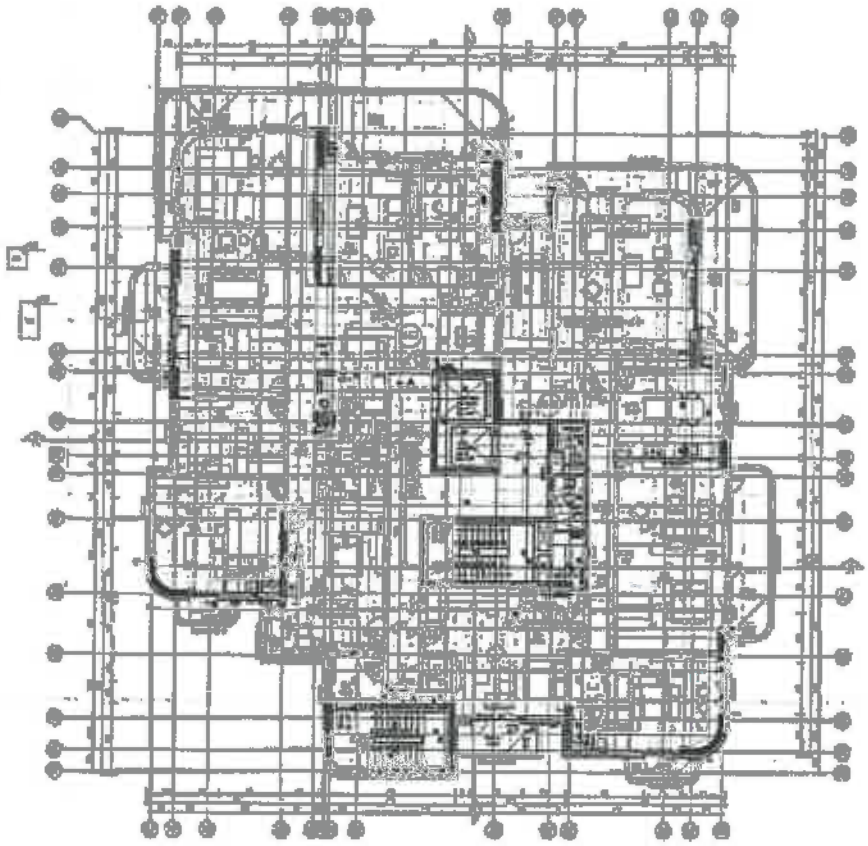
1/100

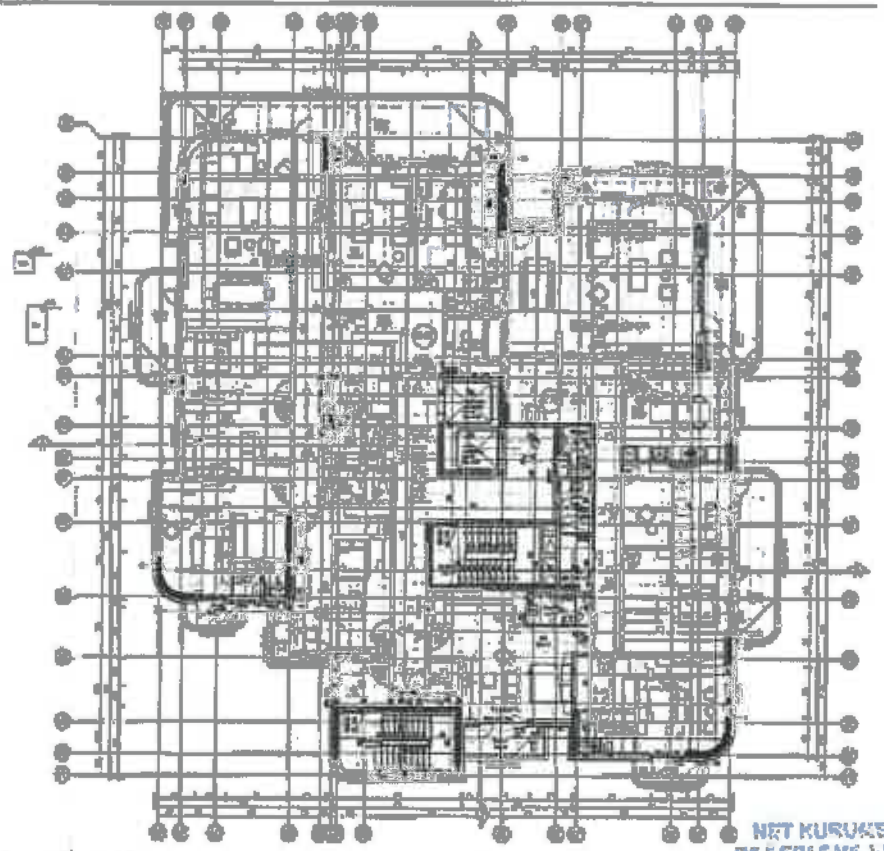
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



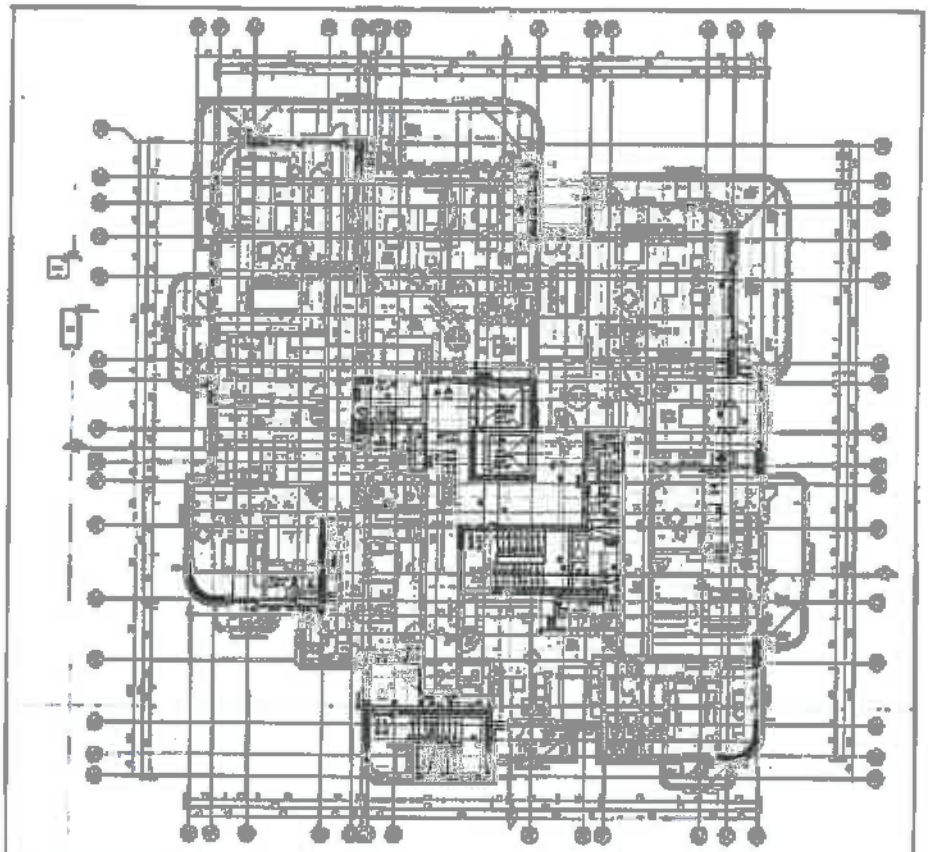


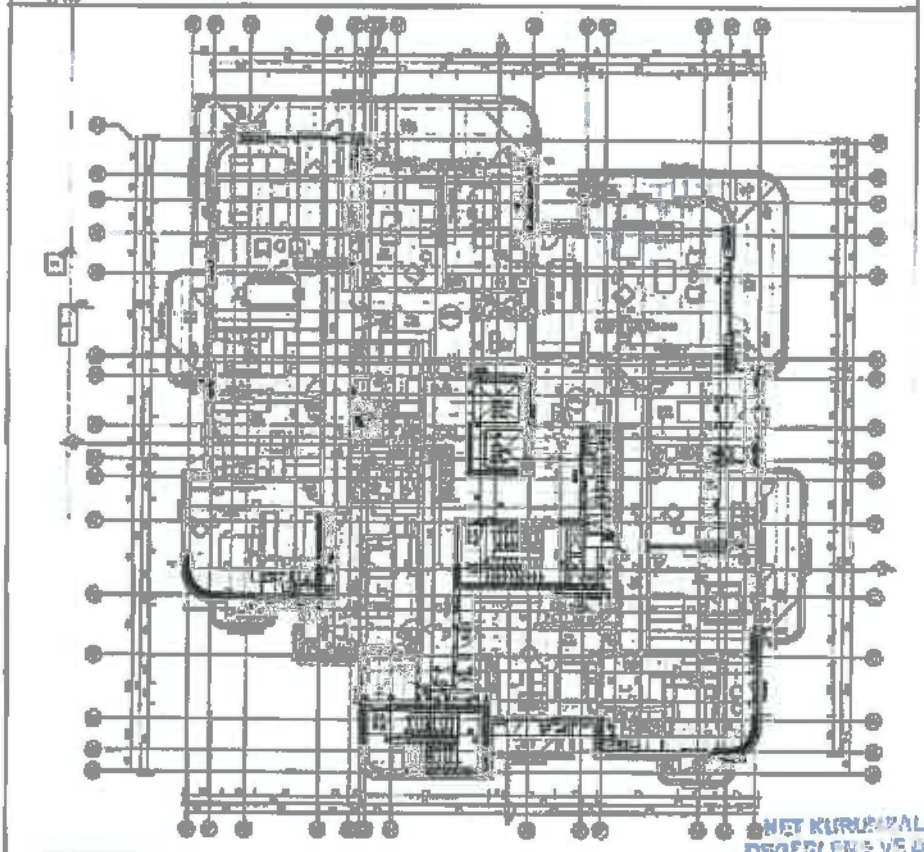
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



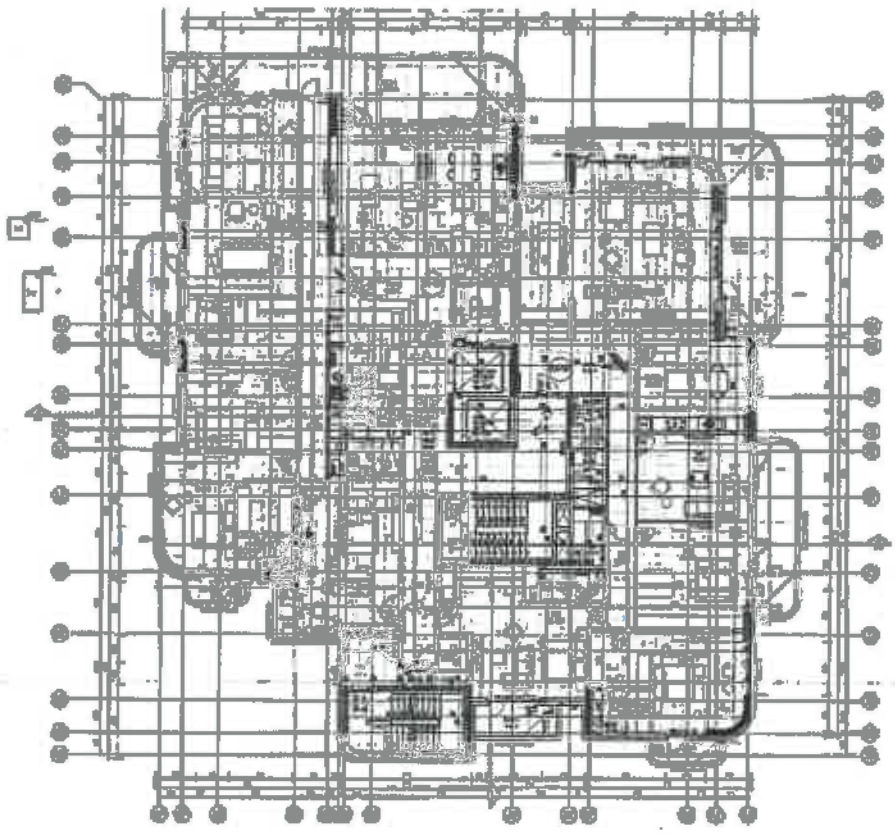


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

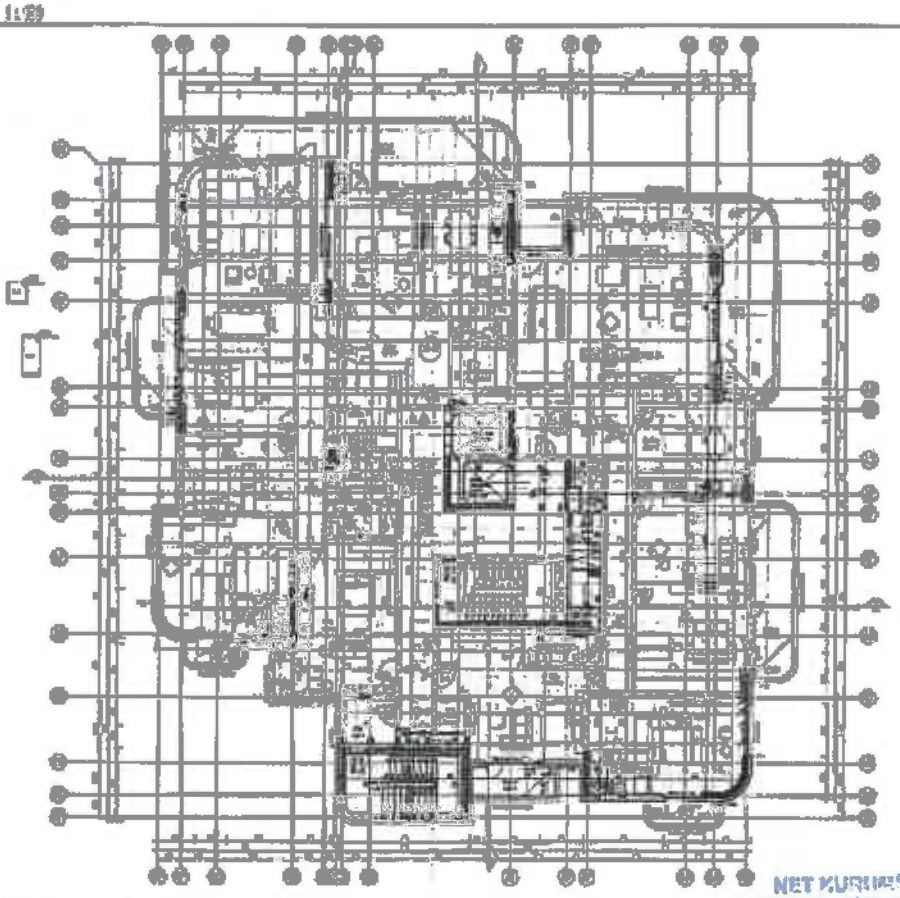




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

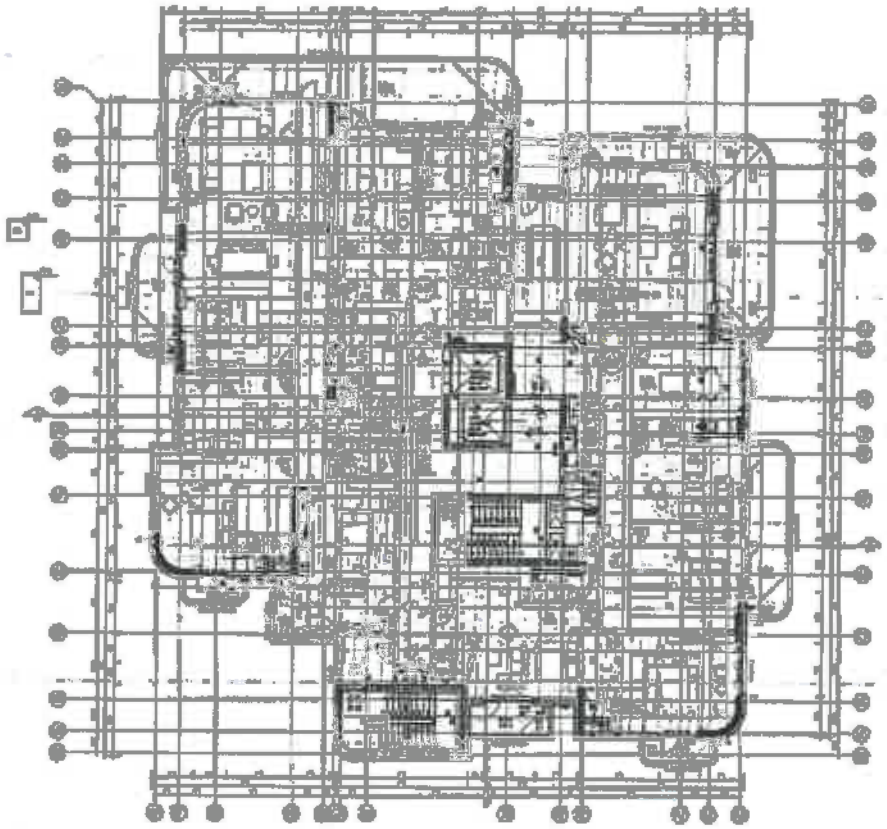


1:200



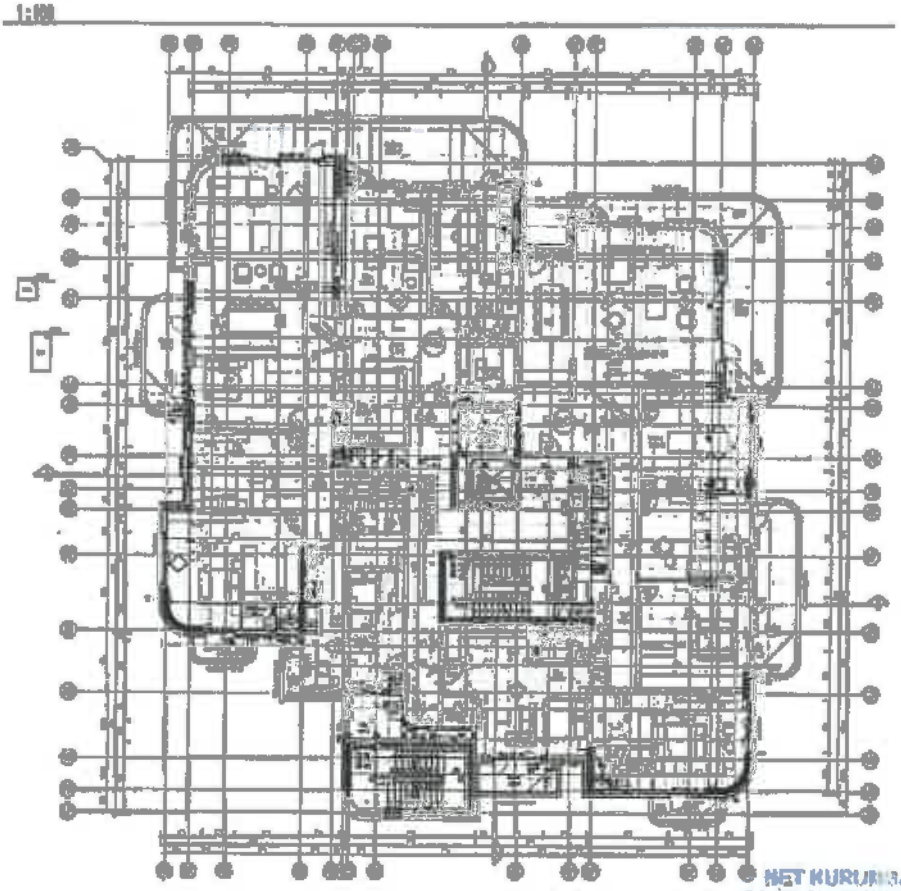
1:200

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



A1 BLOK ÇATI PLANI

1:100



A1 BLOK ÇATI PLANI

1:100

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ACE MİMARLIK MÜHENDİSLİK ve MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.
ACAN ERSAN - ORÇUN ERSAN
100.Yıl Mah. Gülgeli Sok. 1/1 G.O.P Çankaya/ ANKARA TEL: (342) 439 66 40 - 41 FAX: 439 66 65

ONAY :

MİMARLAR ODASI DENETİMİ

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| A | PROJE MÜELLİFİ | | B | İŞVEREN - - | |
| 1 | VERGİ DAİRESİ | CUMHURİYET | 11 | VERGİ DAİRESİ | |
| 2 | SİCİL NO | 8190009439 | 12 | SİCİL NO | |
| 3 | SOYADI(Unvanı) | ERSAN | 13 | ADI(unvanı) | |
| 4 | ADI | ORÇUN | ADRESİ | 14 Mahalle - Semt | |
| 5 | BABA ADI | AHMET CAN | | 15 Cadde - Sokak | |
| 6 | DOĞUM TARİHİ | 1978 | | 16 Kapı Numarası | |
| 7 | DOĞUM YERİ İL | ANKARA | | 17 Daire Numarası | |
| | DOĞUM YERİ İLÇE | | | 18 İL | |
| 8 | MESLEĞİ | MİMAR | | 19 İLÇE | |
| 9 | BAĞLI OLDUĞU ODA | ANKARA MİM. ODASI | C | YAPILAN İŞİN | |
| 10 | ODA SİCİL NO | 3106 | 20 | ÇEŞİDİ | MİMARİ PROJE |
| PROJE MÜELLİFİ | | | 21 | ODA PROJE KAYIT NO | |
| | | | 22 | ADA NO 1046 | PARSEL NO 11 |

| MİMARI | ADI-SOYADI | UNVANI | BEL.SİC.NO | DİPLNO | İMZASI |
|---|---|---|---|---|---|
| | ORÇUN ERSAN | MİMAR | - | 1978 | |

| | | |
|---|---|---|
| YAPININ | SAHİBİ | |
| | KULLANMA AMACI | |

| ARSANIN | İLİ | İLÇESİ | MAHALLESİ | SOKAĞI | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | İMAR DURUMU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ELAZIĞ | MERKEZ | SÜRSÜRÜ | | | 1046 | 11 | |

| ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |

M

# 1046 ADA 11 PARSEL
# MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

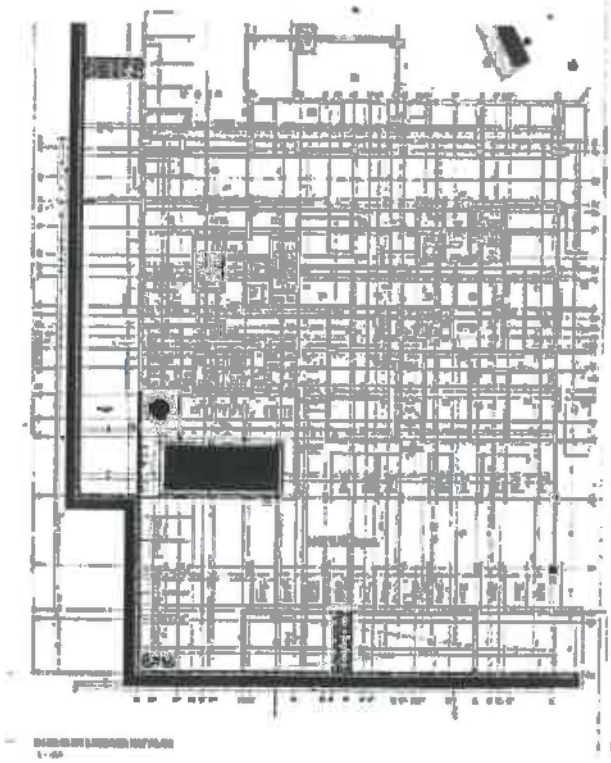
## B1-B2 BLOK

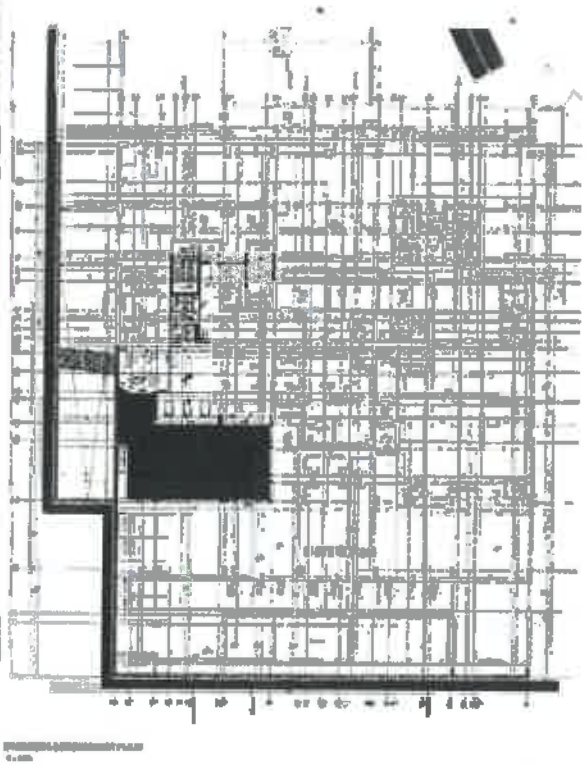
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

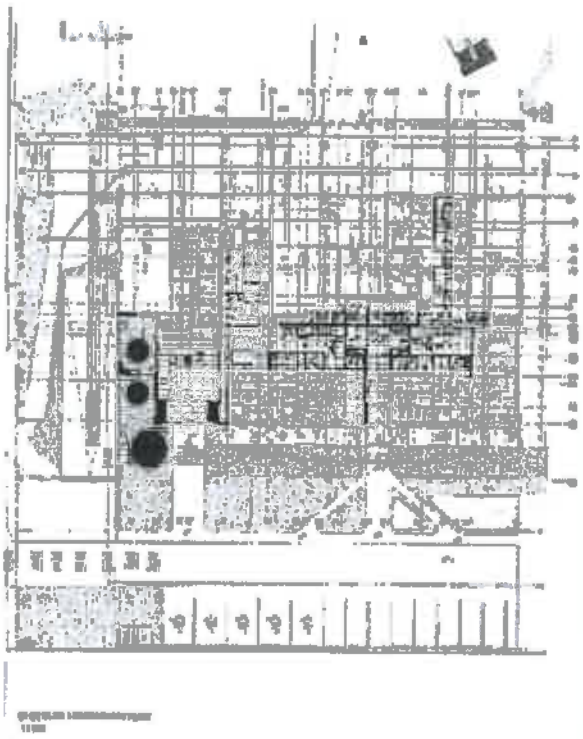
| BLOK NO | B.B. NO | BRÜT ALAN | NET ALAN | ARSA PAYI | BUL. KAT | NİTELİĞİ | EKLENTİSİ | MALİKİ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B-1 | 1 | 204,04 | 128,2 | 81/14043 | ZEMİN ZEMİN ARA KAT | DUBLEKS MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 2 | 178,18 | 145,29 | 71/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 3 | 245,81 | 190,57 | 98/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 4 | 219,85 | 168,48 | 87/14043 | İKİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 5 | 202,95 | 141,15 | 80/14043 | İKİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 6 | 177,43 | 124,42 | 70/14043 | İKİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 7 | 219,85 | 168,48 | 87/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 8 | 202,95 | 141,15 | 80/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 9 | 178,25 | 124,42 | 70/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 10 | 219,85 | 168,48 | 87/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 11 | 202,95 | 141,15 | 80/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 12 | 178,25 | 124,42 | 70/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 13 | 219,85 | 168,48 | 87/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 14 | 202,95 | 141,15 | 80/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 15 | 178,25 | 124,42 | 70/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 16 | 219,85 | 168,48 | 87/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 17 | 202,95 | 141,15 | 80/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 18 | 178,25 | 124,42 | 70/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 19 | 219,85 | 168,48 | 87/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 20 | 202,95 | 141,15 | 80/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 21 | 178,25 | 124,42 | 70/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 22 | 219,85 | 168,48 | 87/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 23 | 202,95 | 141,15 | 80/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 24 | 178,25 | 124,42 | 70/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 25 | 220,56 | 168,48 | 87/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 26 | 202,48 | 141,15 | 80/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 27 | 175,26 | 124,42 | 70/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-1 | 28 | 372,64 | 269,91 | 148/14043 | ONUNCU | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-2 | 1 | 340,26 | 242,46 | 136/14043 | 1.BODRUM 1.BODRUM ARA KAT | DUBLEKS MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-2 | 3 | 292,88 | 210,29 | 16/14043 | 1.BODRUM 1.BODRUM ARA KAT | DUBLEKS MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-2 | 5 | 386,29 | 242,91 | 145/14043 | ZEMİN ZEMİN ARA KAT | DUBLEKS MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-2 | 4 | 318,2 | 210,29 | 126/14043 | ZEMİN ZEMİN ARA KAT | DUBLEKS MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |
| B-2 | 2 | 217,82 | 163,88 | 88/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi |

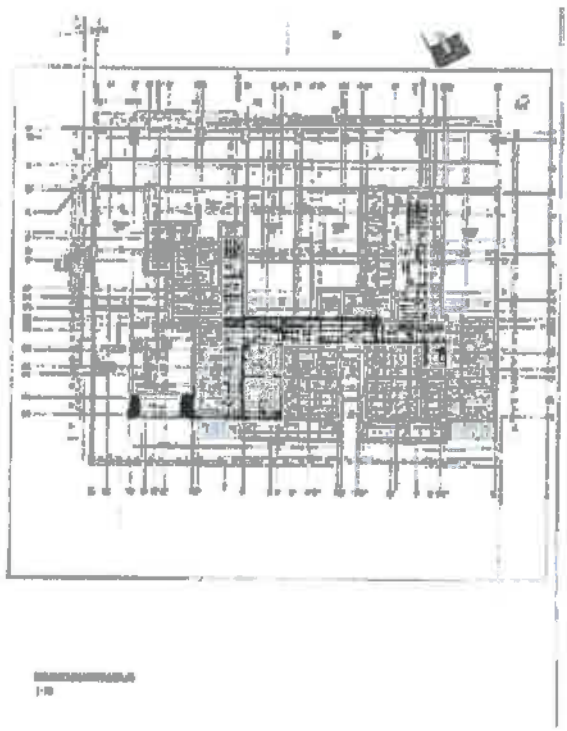
Fiziki İlçe Sivrihisar Mahallesi Ada:1085 Parsel:11 numaralı bağımsız bölüm mesken olarak inşa

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

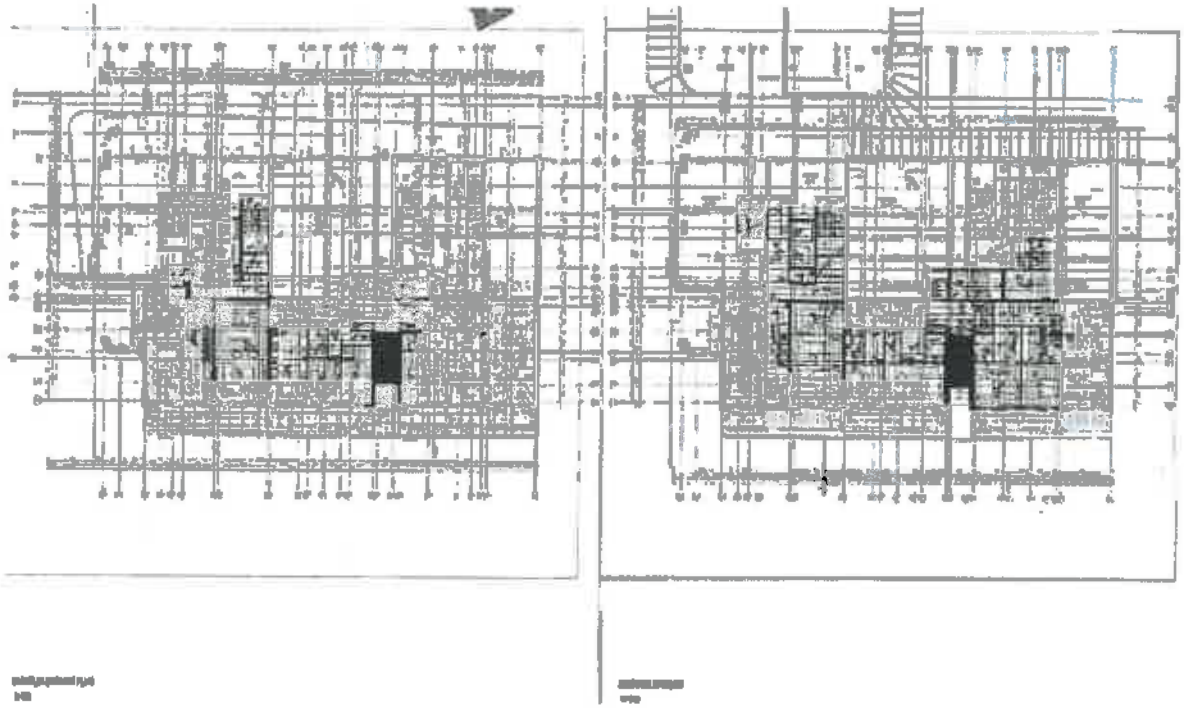


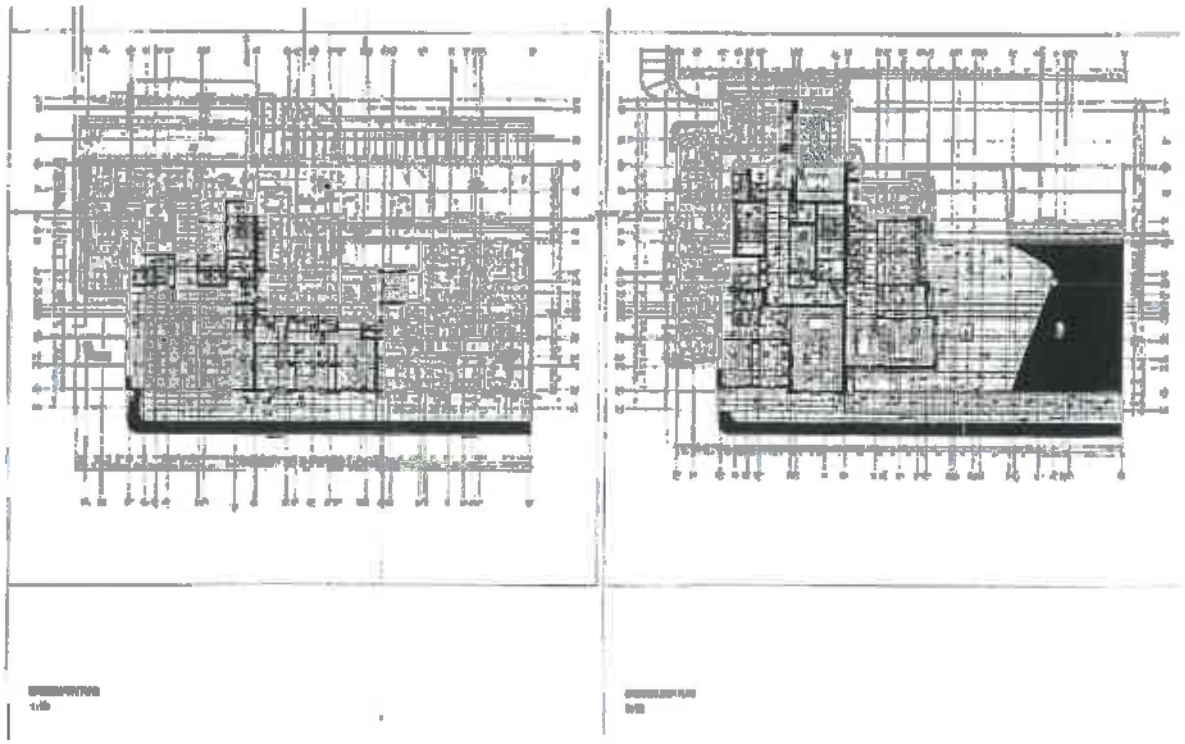




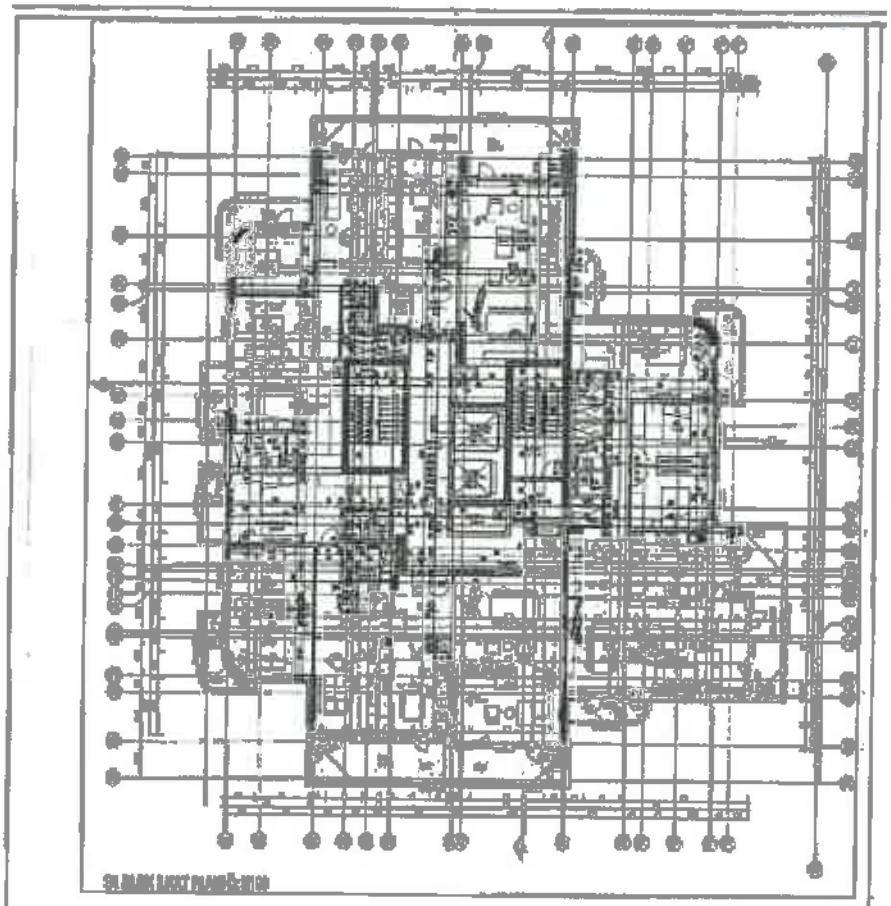


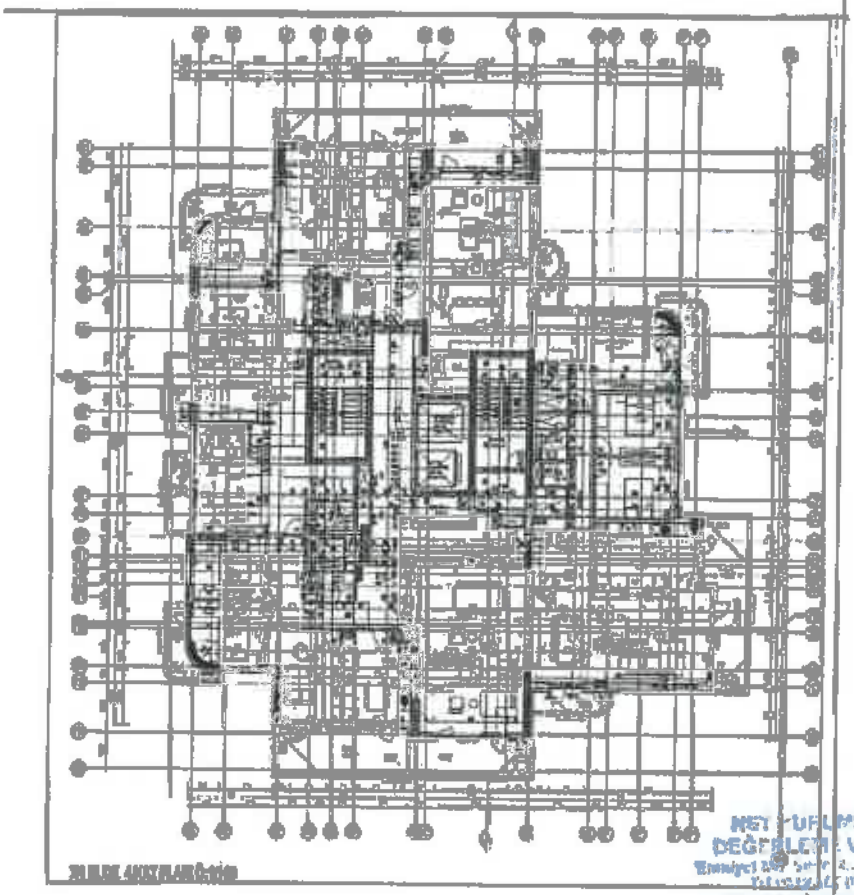
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



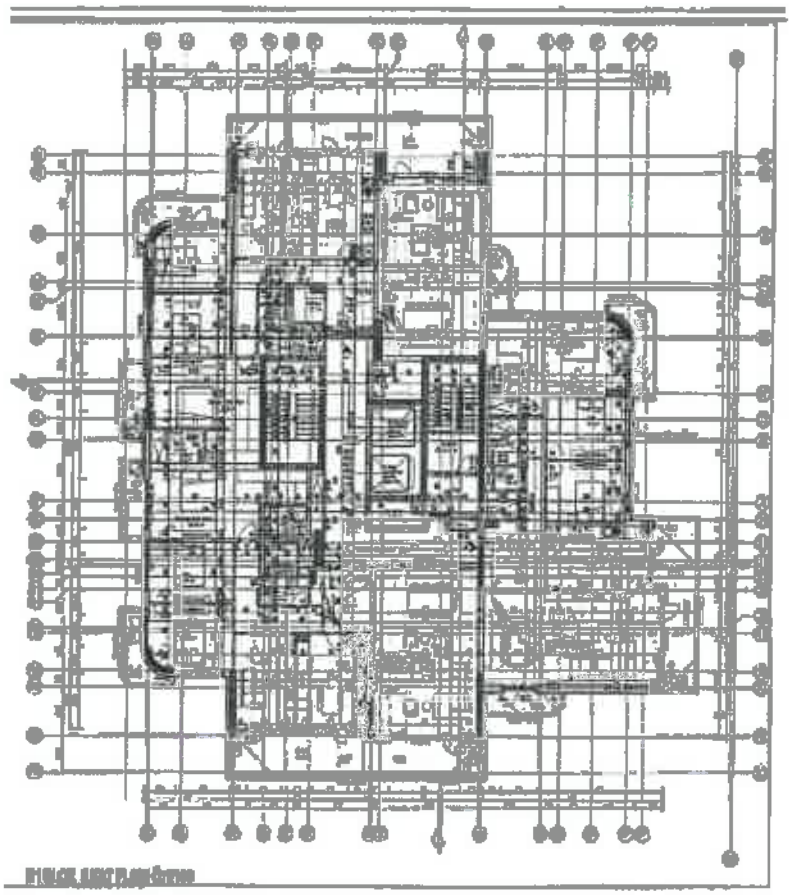


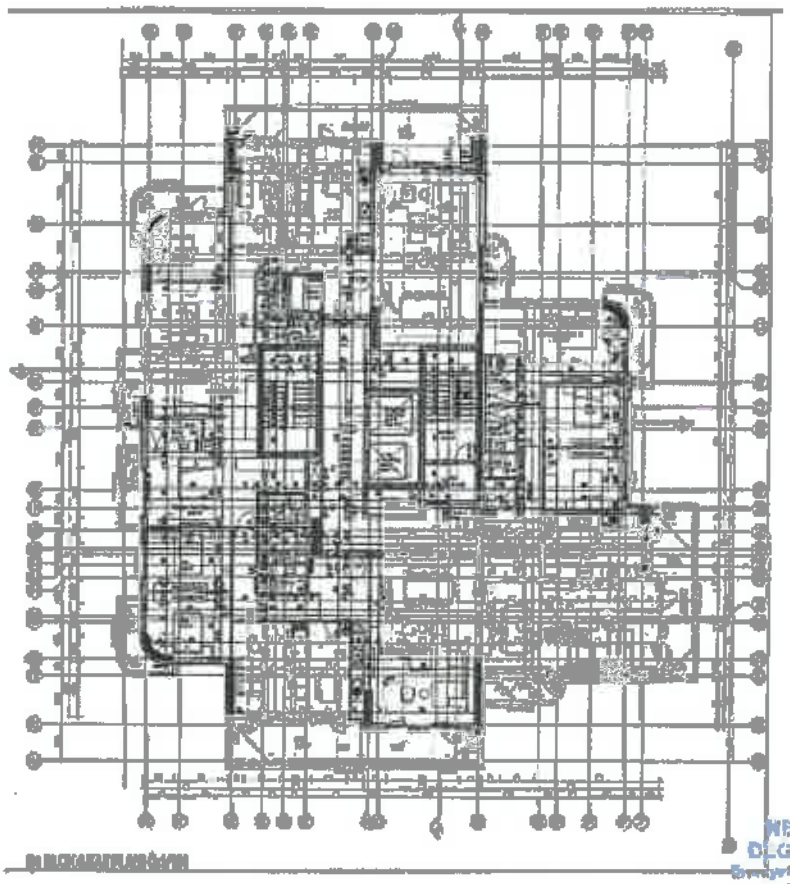
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



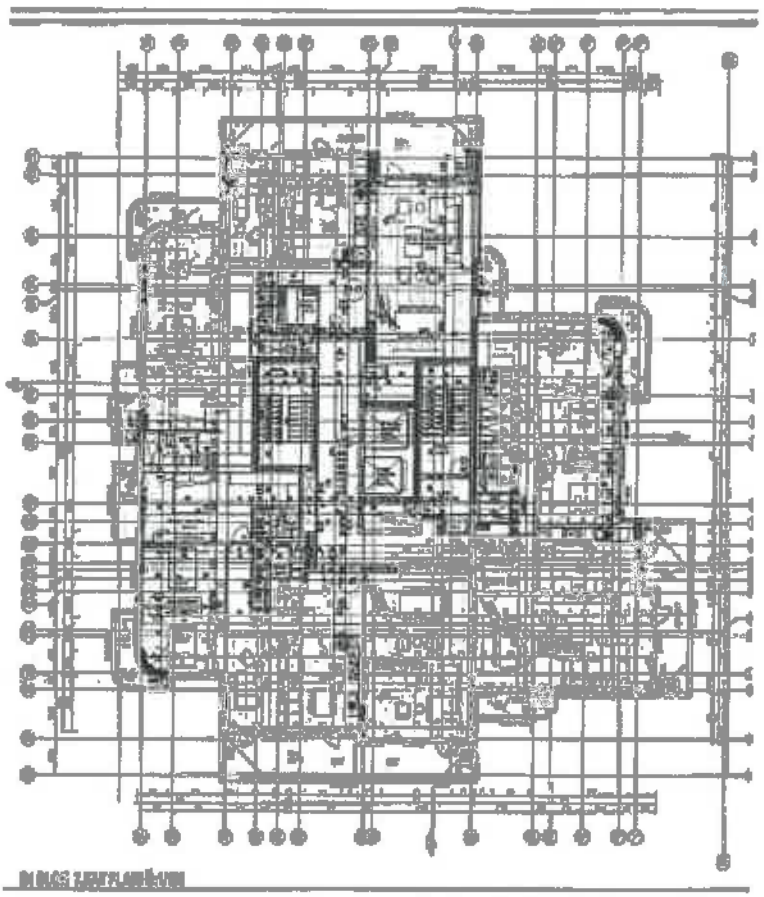


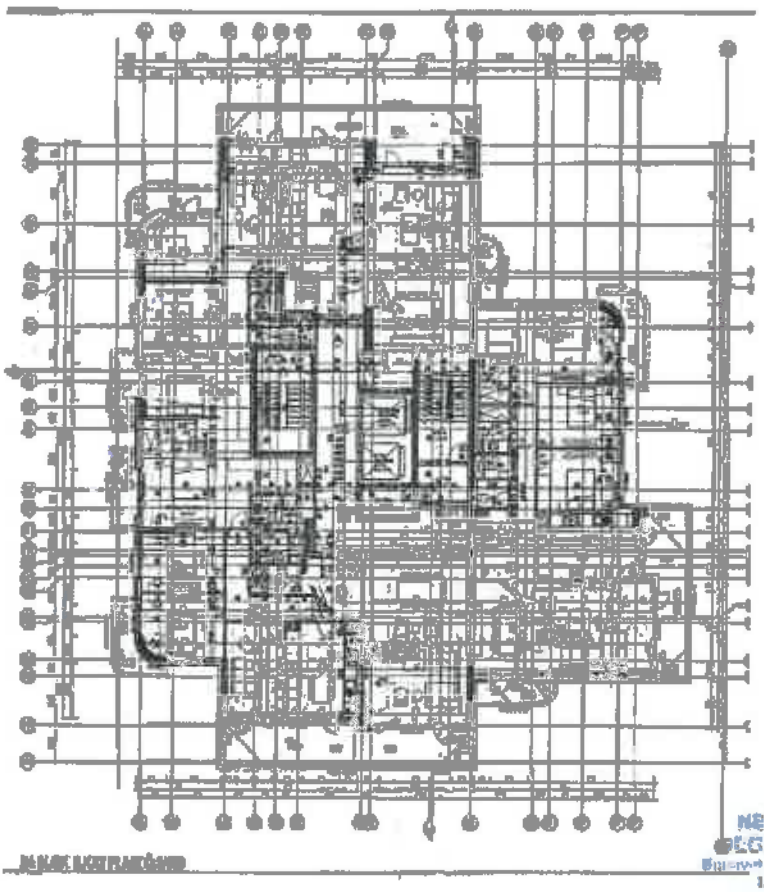
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



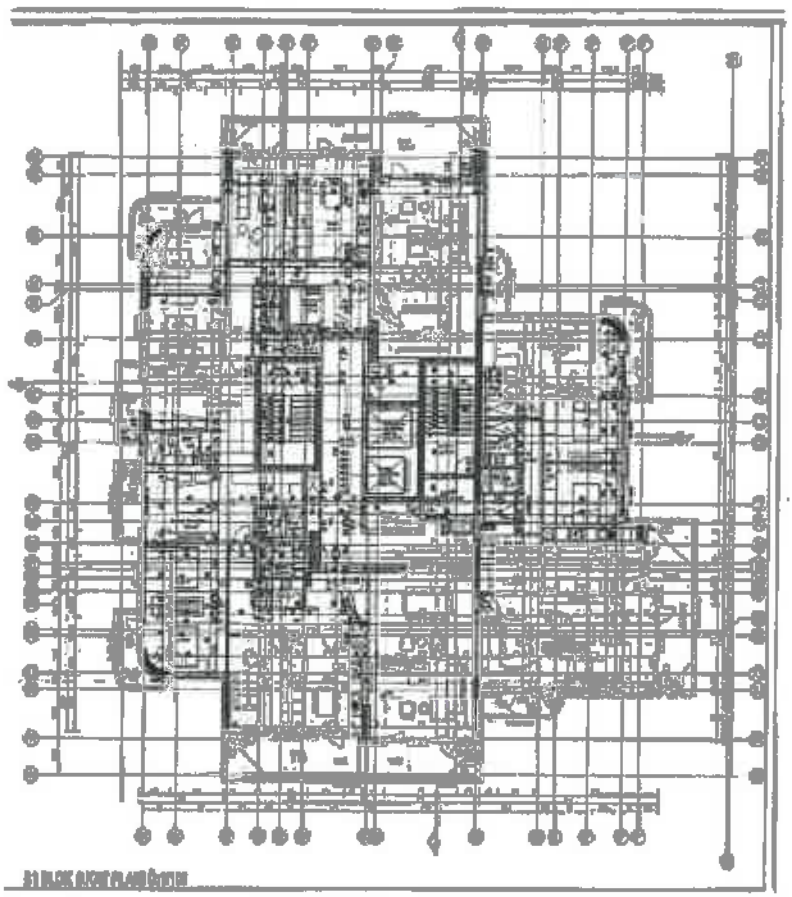


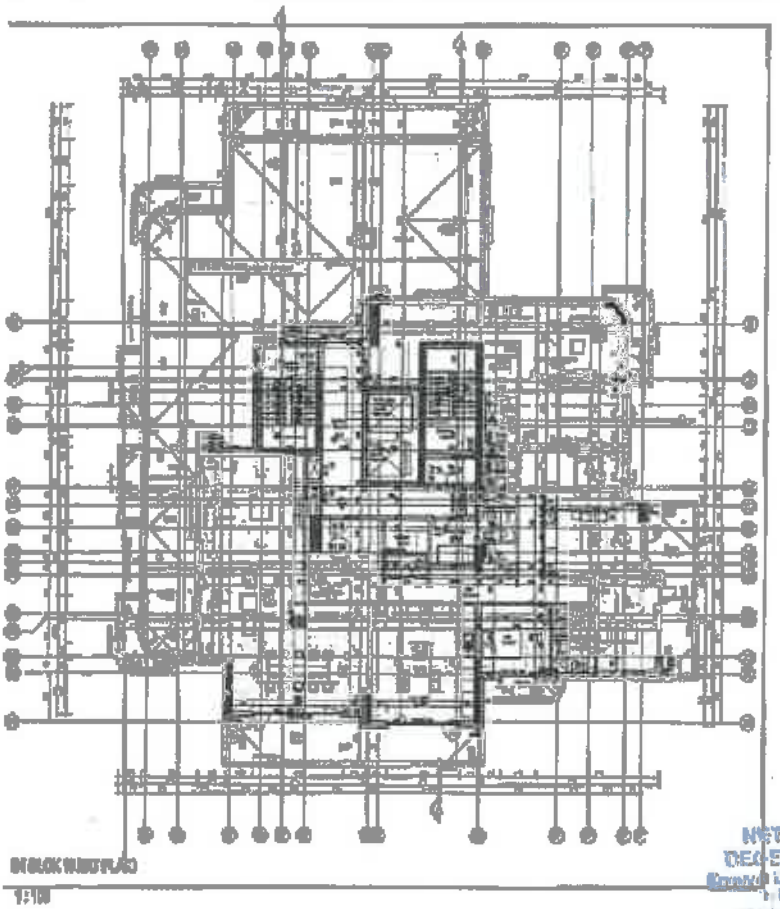
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





NET YURUMSAL GAYRİMENKUL
DEGERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ACE MİMARLIK MÜHENDİSLİK ve MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.
A.CAN ERSAN - ORÇUN ERSAN
100.Yıl Mah. Gölgeli Sok. 1/1 G.O.P Çankaya/ ANKARA TEL: (312) 439 66 40 - 41 FAX: 439 66 55

ONAY :

MİMARLAR ODASI DENETİMİ

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | PROJE | | | B | İŞVEREN | |
| 1 | [illegible] | | CUMHURİYET | 11 | VERGİ DAİRESİ | |
| 2 | SİCİL NO | | [illegible] | 12 | SİCİL NO | |
| 3 | SOYADI(Unvanı) | | ERSAN | 13 | ADI(Unvanı) | |
| 4 | ADI | | ORÇUN | ADRESİ 14 | [illegible] | |
| 5 | BABA ADI | | AHMET CAN | 15 | Cadde-Sokak | |
| 6 | DOĞUM TARİHİ | | 1970 | 16 | Kapı | |
| 7 | DOĞUM YERİ | İL: ANKARA | | 17 | Diğer | |
| | | İLÇE: | | 18 | İL | |
| 8 | MESLEĞİ | | MİMAR | 19 | İLÇE | |
| 9 | BAĞLI OLDUĞU ODA | | ANKARA | C | YAPILAN | |
| 10 | ODA SİCİL NO | | 3100 | 20 | ÇEŞİDİ | MİMARİ PROJE |
| PROJE MÜELLİFİ | | | | 21 | ODA PROJE KAYIT NO | |
| | | | | 22 | ADA NO: 1046 | PARSEL NO: 11 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MİMARI | ADI-SOYADI | UNVANI | BELGE NO | DİPL.NO | İMZASI |
| | Orçun ERSAN | Mimar | * | 1375 | |
| YAPININ | SAHİBİ | | | | |
| | UYGULAMA YAPICI | | | | |

| ARSANIN | İLİ | İLÇESİ | MAHALLESİ | SOKAĞI | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | İMAR DURUMU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ELAZIĞ | MERKEZ | SÜRSÜRÜ | | | 1046 | 11 | |

| ODALAR BİRİBİRİ ESASLARA GÖRE | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |

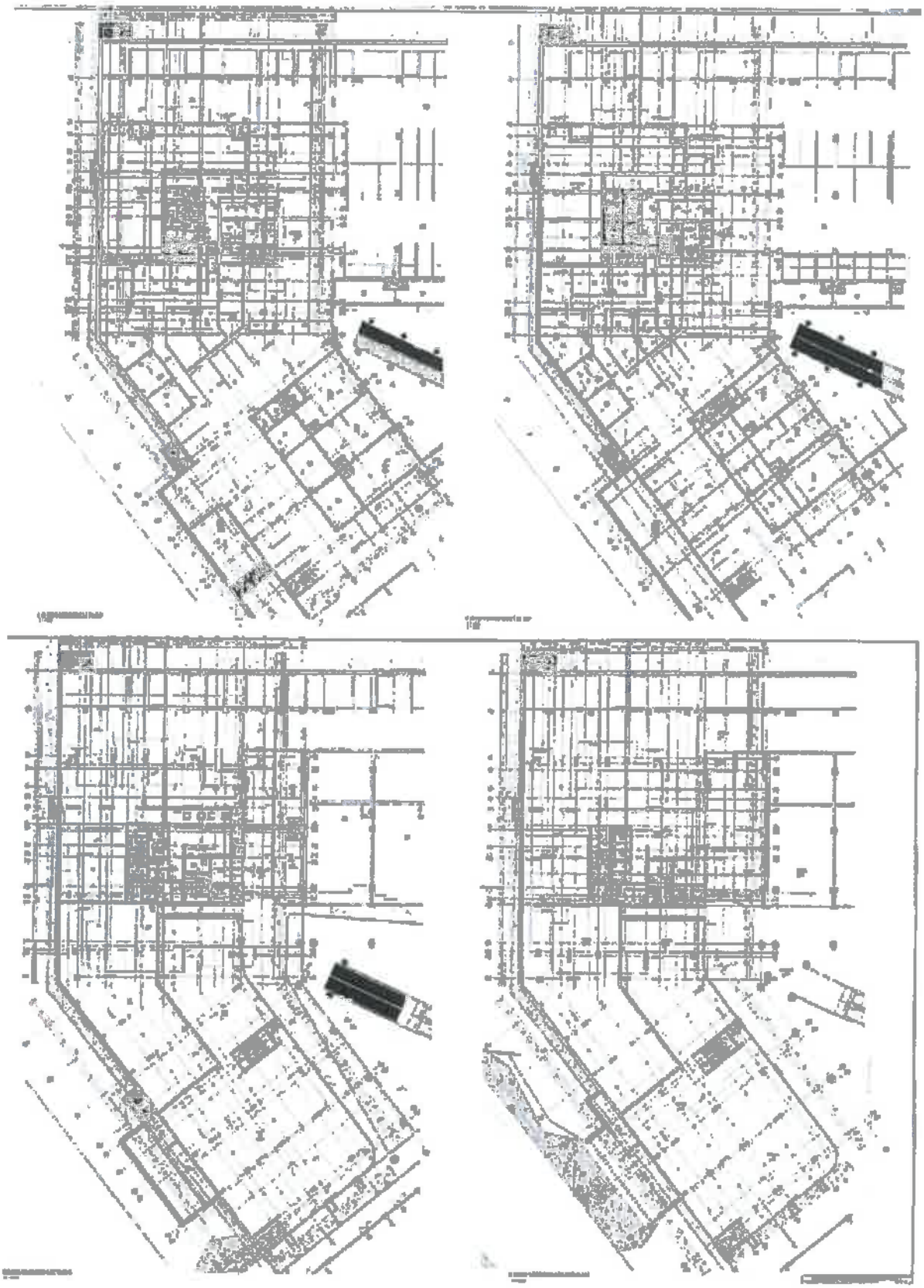
M

# 1046 ADA 11 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

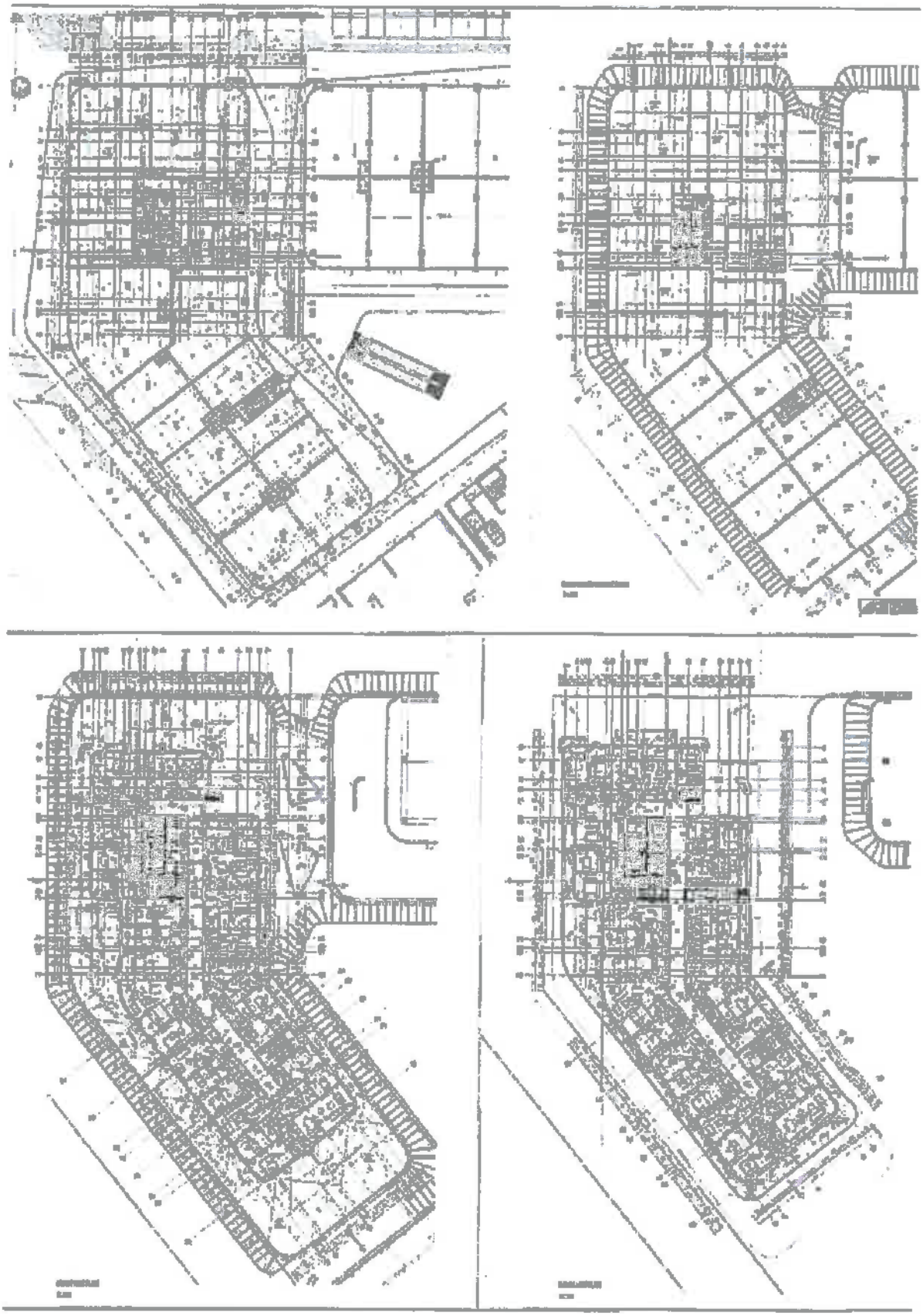
## -C- BLOK

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

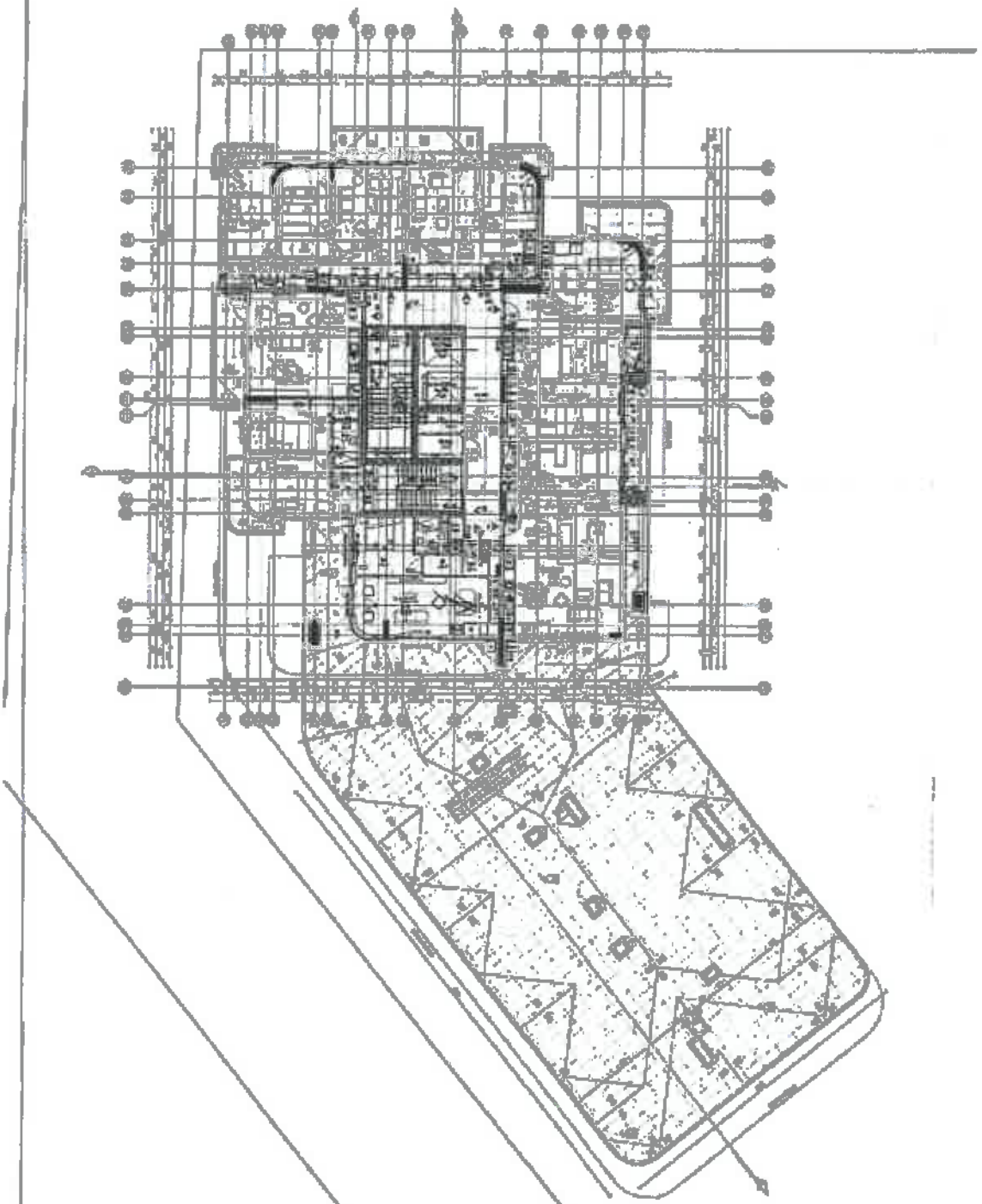
| BLOK NO | B.B. NO | BRÜT ALAN | NET ALAN | ARSA PAYI | BUL. KAT | NİTELİĞİ | EKSPERTİZ | MALİKİ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C | 1 | 118,72 | 78,73 | 44/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 2 | 100,65 | 72,21 | 40/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 3 | 102,22 | 73,64 | 41/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 4 | 101,64 | 68,74 | 40/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 5 | 97,88 | 61,62 | 38/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 6 | 93,68 | 66,44 | 37/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 7 | 107,67 | 73,73 | 43/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 8 | 98,37 | 68,4 | 39/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 9 | 85,51 | 60,18 | 34/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 10 | 75,15 | 53,27 | 30/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 11 | 69,76 | 44,13 | 27/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 12 | 97,67 | 68,4 | 38/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 13 | 106,16 | 73,71 | 42/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 14 | 142,44 | 78,64 | 57/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 15 | 107,67 | 68,74 | 43/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 16 | 87,68 | 60,62 | 35/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 17 | 114,66 | 68,44 | 46/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 18 | 101,96 | 74,28 | 32/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 19 | 98,6 | 68,4 | 39/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 20 | 88,55 | 60,15 | 34/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 21 | 79,75 | 53,27 | 30/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 22 | 69,76 | 44,13 | 28/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 23 | 97,67 | 68,4 | 38/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 24 | 105,42 | 73,66 | 42/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 25 | 97,88 | 68,62 | 38/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 26 | 87,27 | 60,21 | 35/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 27 | 104,68 | 67,87 | 41/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 28 | 69,76 | 44,89 | 28/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 29 | 97,67 | 68,5 | 38/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 30 | 107,68 | 73,75 | 43/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 31 | 112,27 | 73,73 | 45/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 32 | 115,22 | 78,19 | 46/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 33 | 108,26 | 74,58 | 43/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 34 | 69,76 | 44,13 | 28/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 35 | 97,67 | 68,5 | 38/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 36 | 107,68 | 73,75 | 43/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 37 | 112,27 | 73,73 | 45/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 38 | 115,22 | 78,19 | 46/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 39 | 108,26 | 74,58 | 43/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 40 | 69,76 | 44,89 | 28/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 41 | 97,67 | 68,5 | 38/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 42 | 107,68 | 73,75 | 43/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 43 | 112,27 | 73,73 | 45/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 44 | 115,22 | 78,19 | 46/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 45 | 108,26 | 74,58 | 43/14043 | ALTINCI | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 46 | 69,76 | 44,89 | 28/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 47 | 97,67 | 68,5 | 38/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 48 | 107,68 | 73,75 | 43/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 49 | 112,27 | 73,73 | 45/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 50 | 115,22 | 78,19 | 46/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 51 | 108,26 | 74,58 | 43/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 52 | 69,76 | 44,89 | 28/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 53 | 97,67 | 68,5 | 38/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 54 | 107,68 | 73,75 | 43/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 55 | 112,27 | 73,73 | 45/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 56 | 115,22 | 78,19 | 46/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 57 | 108,26 | 74,58 | 43/14043 | SEKİZİNCİ | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 58 | 69,76 | 44,89 | 28/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 59 | 97,67 | 68,5 | 38/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 60 | 107,68 | 73,75 | 43/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 61 | 112,27 | 73,73 | 45/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 62 | 115,22 | 78,19 | 46/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 63 | 108,26 | 74,58 | 43/14043 | DOKUZUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 64 | 69,76 | 44,89 | 28/14043 | ONUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 65 | 97,67 | 68,5 | 38/14043 | ONUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 66 | 107,68 | 73,75 | 43/14043 | ONUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 67 | 112,27 | 73,73 | 45/14043 | ONUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 68 | 115,22 | 78,19 | 46/14043 | ONUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |
| C | 69 | 108,26 | 74,58 | 43/14043 | ONUNCU | MESKEN | | VERA GRUP |



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

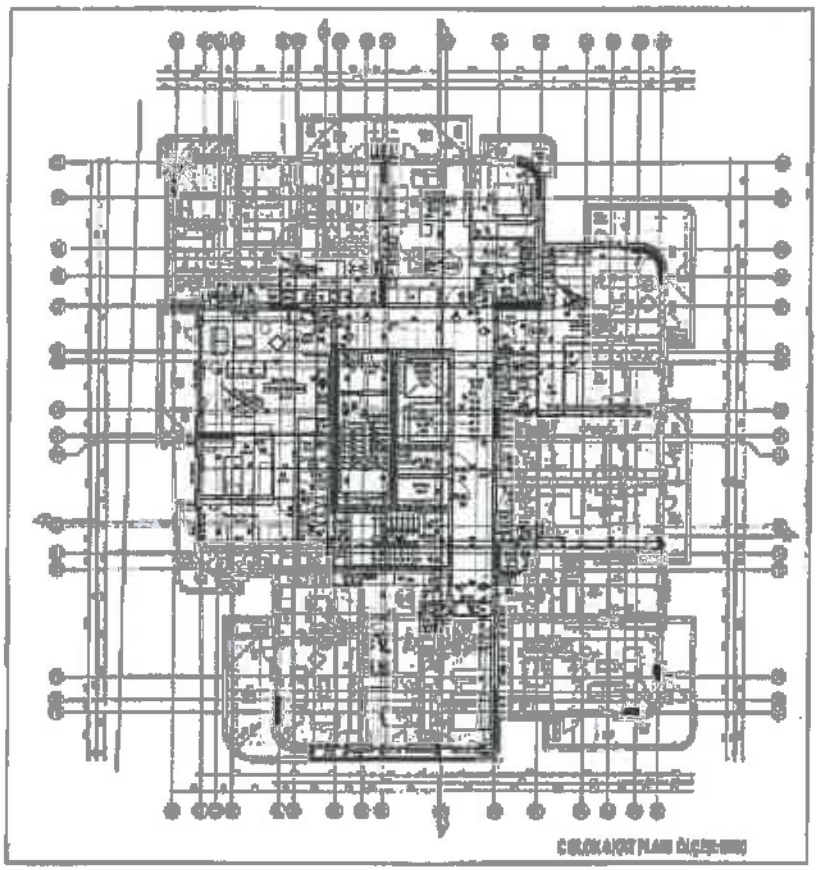


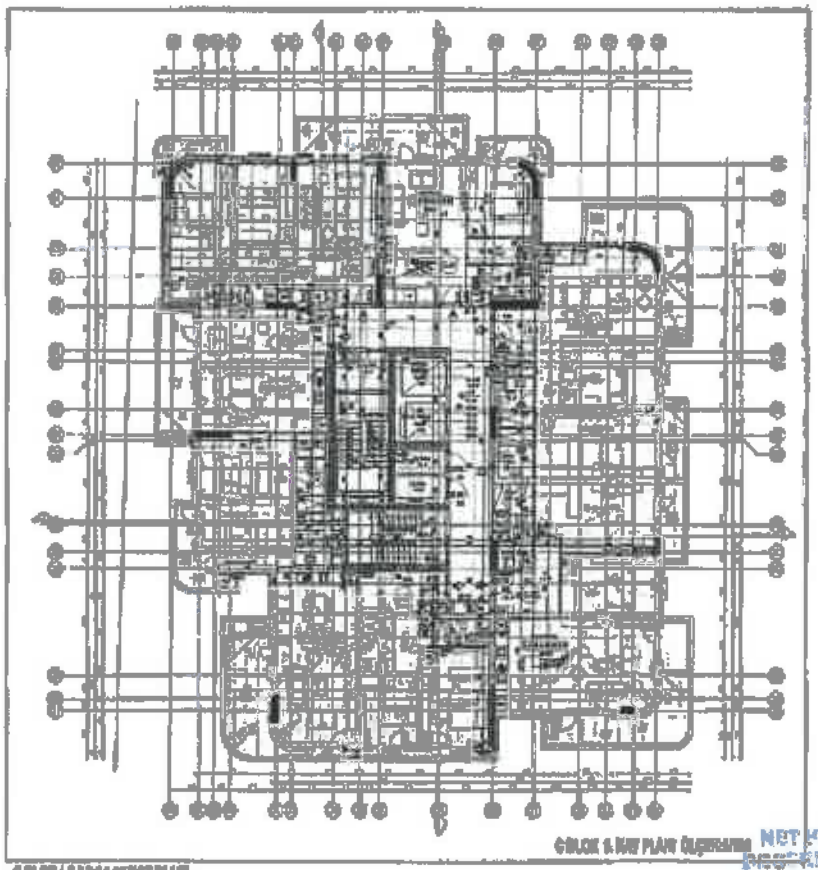
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

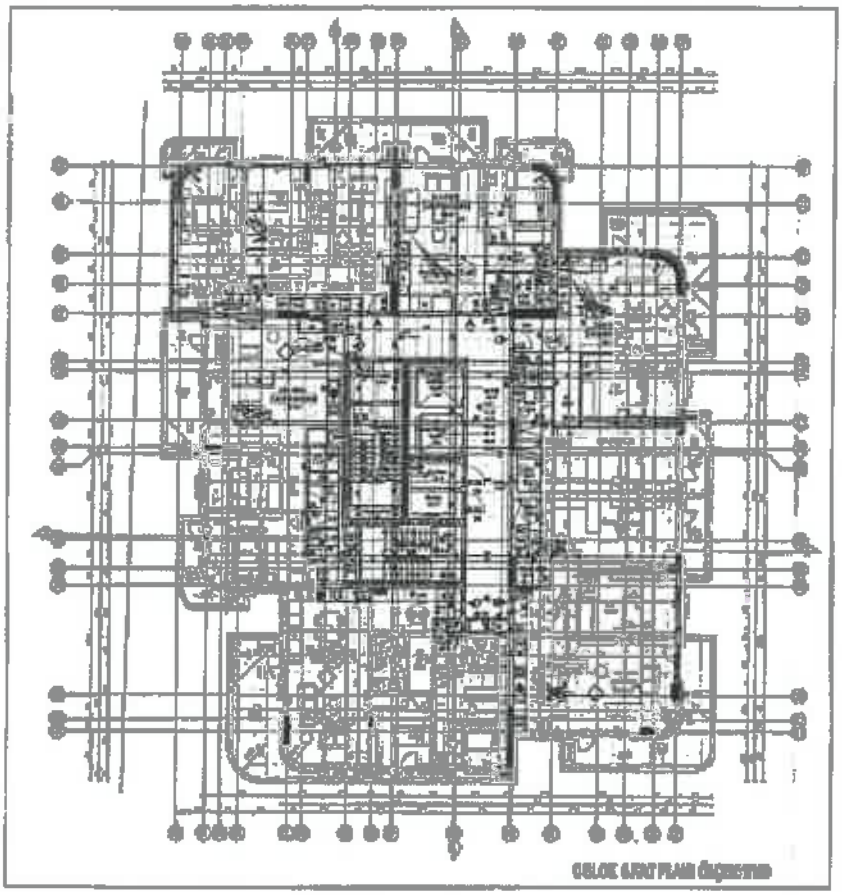


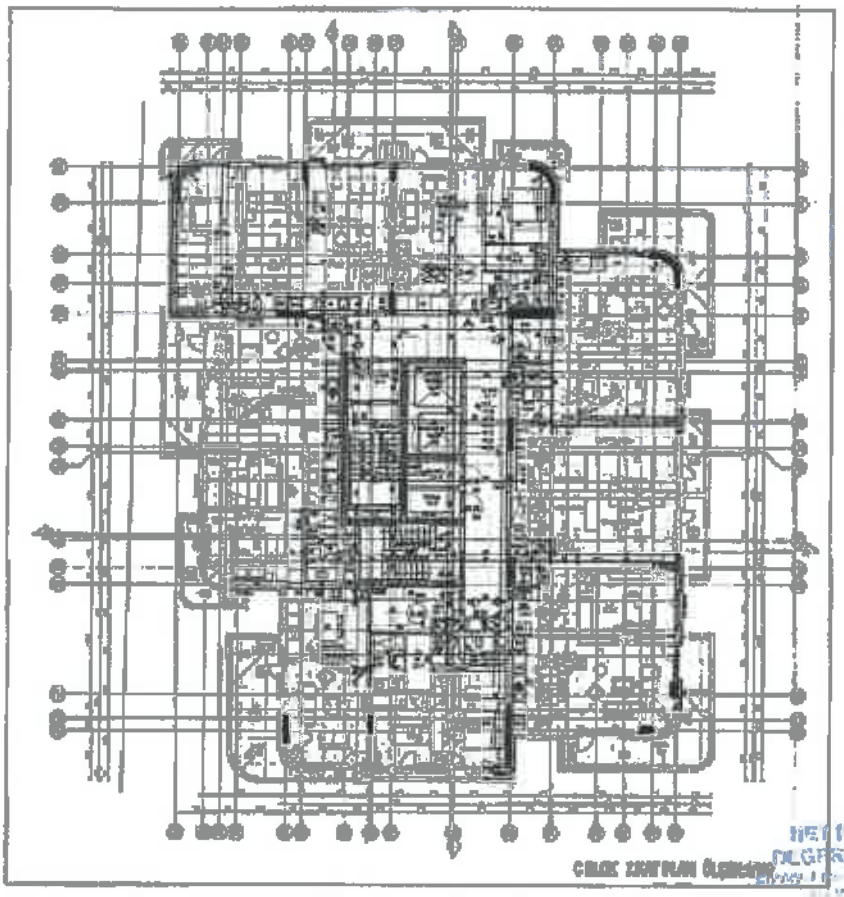
ÇATI KAT PLANI
1/100

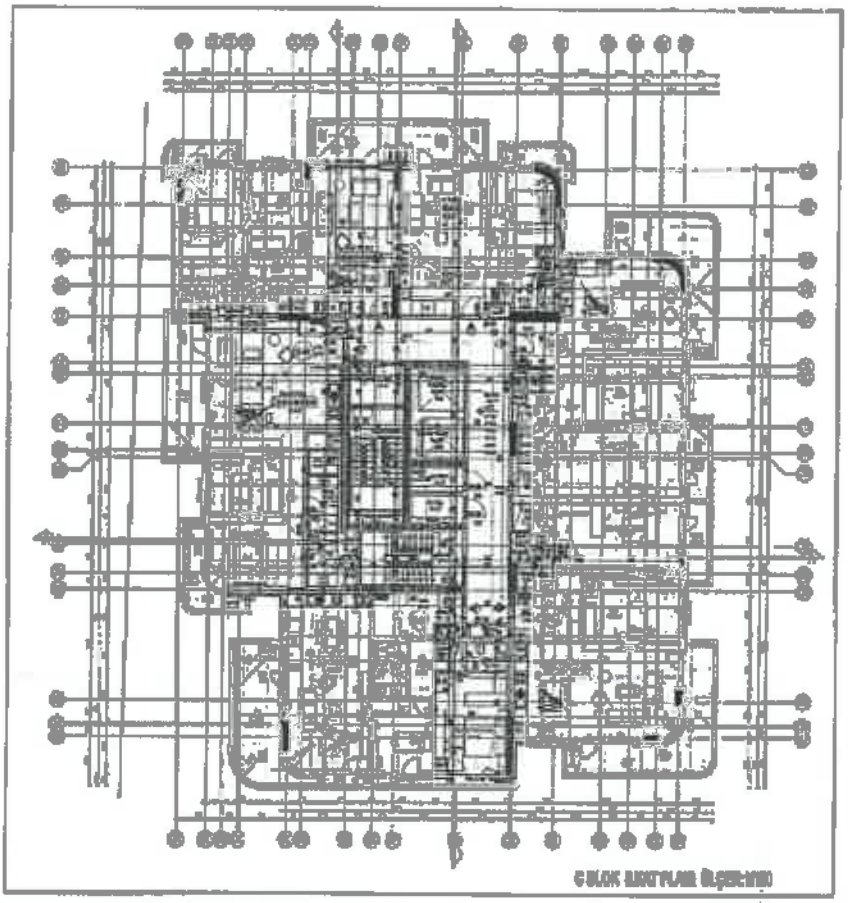
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

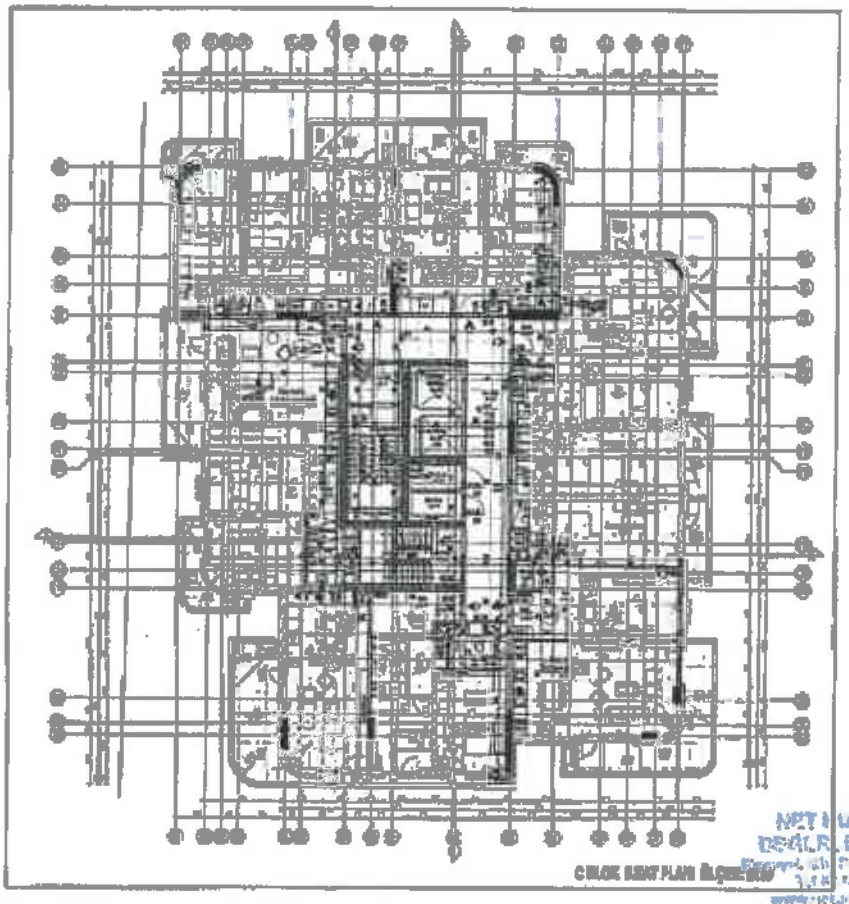


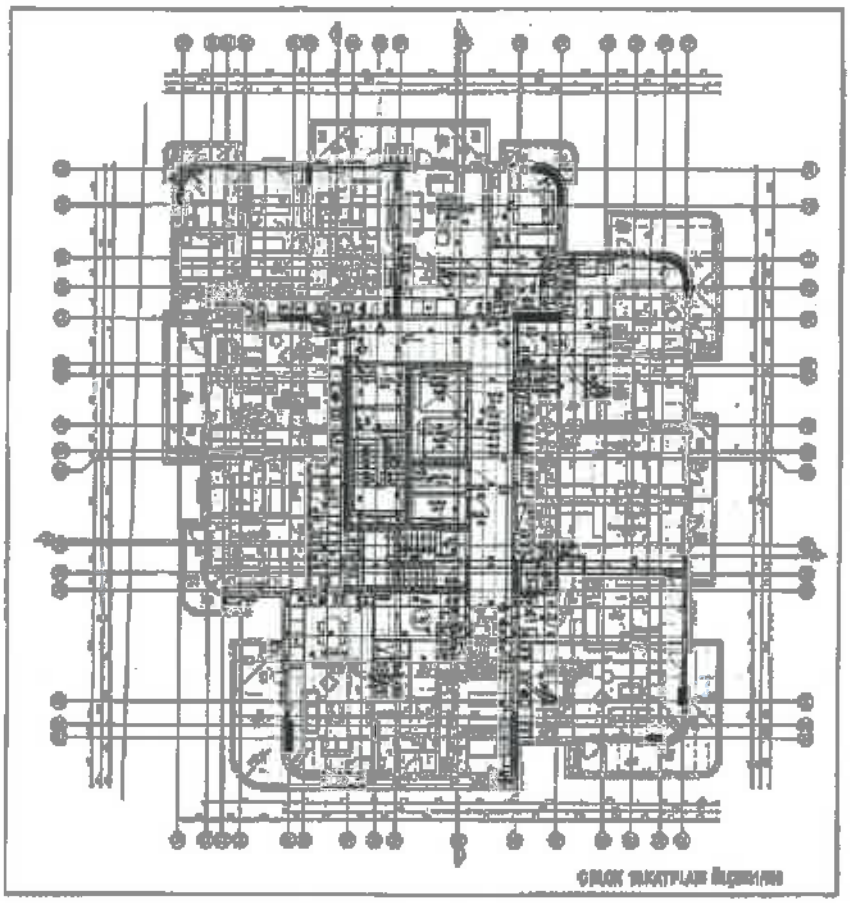


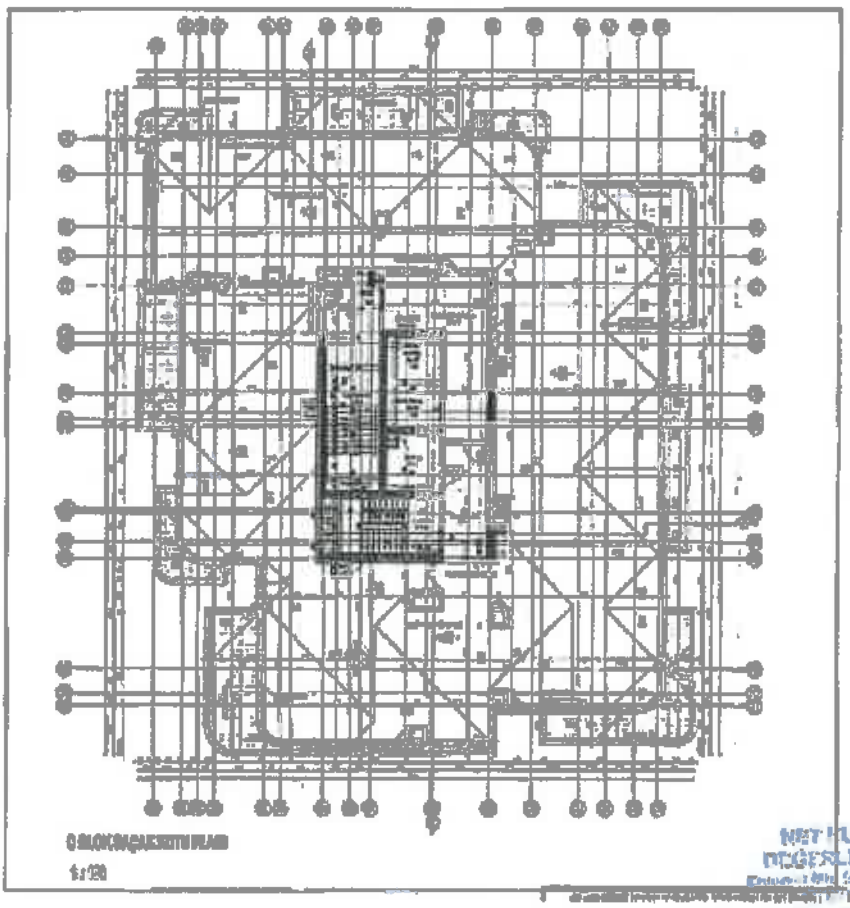












NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ACE MİMARLIK MÜHENDİSLİK ve MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.
ACAN ERSAN - ORÇUN ERSAN
100.Yıl Mah. Gülşah Sok. 1/1 G.O.P Çankaya/ ANKARA TEL: (312) 490 60 40 - 41 FAX: 490 60 66

ONAY:

MİMARLAR ODASI DENETİMİ

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| A | PROJE MÜELLİFİ | | B | İŞVEREN | |
| 1 | VERGİ DAİRESİ | CUMHURİYET | 11 | VERGİ DAİRESİ | |
| 2 | SİCİL NO | 6130088459 | 12 | SİCİL NO | |
| 3 | SOYADI(Unvanı) | ERSAN | 13 | ADI(unvanı) | |
| 4 | ADI | ORÇUN | 14 | Mahalle - Semt | |
| 5 | BABA ADI | ARMİŞ CAN | 15 | Cadde - Sokak | |
| 6 | DOĞUM TARİHİ | 1978 | 16 | Kapı Numarası | |
| 7 | DOĞUM YERİ İL | ANKARA | 17 | Daire Numarası | |
| | DOĞUM YERİ İLÇE | | 18 | İL | |
| 8 | MESLEĞİ | MİMAR | 19 | İLÇE | |
| 9 | BAĞLI OLDUĞU ODA | ANKARA MİM. ODASI | C | YAPILAN İŞİN | |
| 10 | ODA SİCİL NO | 5100 | 20 | ÇEŞİDİ | MİMARİ PROJE |
| PROJE MÜELLİFİ | | | 21 | ODA PROJE KAYIT NO | |
| | | | 22 | ADA NO 1046 | PARSEL NO 11 |

| MİMARI | ADI-SOYADI | UNVANI | BEL.SİC.NO | DİPL.NO | İMZASI |
|---|---|---|---|---|---|
| | ORÇUN ERSAN | MİMAR | - | 1375 | |

| | | |
|---|---|---|
| YAPININ | SAHİBİ | |
| | KULLANMA AMACI | |

| ARSANIN | İLİ | İLÇESİ | MAHALLESİ | SOKAĞI | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | İMAR DURUMU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ELAZIĞ | MERKEZ | SÜRSÜRÜ | | | 1046 | 11 | |

| ODALAR BİRİNİK ESASLARA GÖRE | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |

M

# 1046 ADA 11 PARSEL

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

-D- BLOK

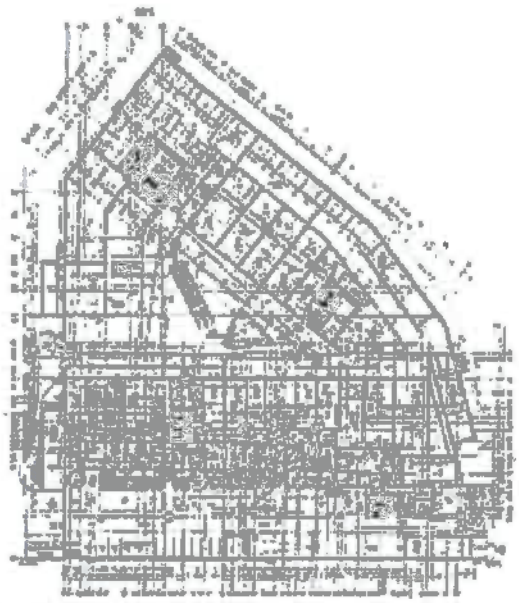
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| BLOK NO | B.B. NO | BRÜT ALAN | NET ALAN | ARSA PAYI | BUL. KAT | NİTELİĞİ | ENLEMİ | MALİKİ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D | 1 | 72,74 | 49,00 | 35/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (34,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 2 | 66,76 | 61,51 | 43/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (37,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 3 | 68,76 | 60,37 | 43/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (41,86 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 4 | 34,84 | 27,77 | 20/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (24,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 5 | 31,08 | 25,25 | 18/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (24,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 6 | 30,96 | 28,28 | 20/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (27,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 7 | 71,54 | 61,80 | 37/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (34,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 8 | 70,96 | 62,00 | 43/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (34,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 9 | 68,76 | 60,37 | 41/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (34,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 10 | 34,06 | 27,77 | 20/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (24,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 11 | 32,06 | 25,25 | 18/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (24,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 12 | 30,96 | 27,25 | 20/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (27,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 13 | 709,94 | 602,15 | 417/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (345,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 14 | 85,51 | 74,25 | 48/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (49,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 15 | 80,16 | 70,83 | 46/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (46,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 16 | 78,70 | 70,25 | 46/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (51,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 17 | 84,23 | 72,84 | 48/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (49,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 18 | 80,26 | 69,8 | 45/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (46,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 19 | 79,84 | 69,9 | 46/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (46,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 20 | 79,86 | 84,97 | 52/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (49,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 21 | 84,86 | 68,94 | 47/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (54,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 22 | 78,7 | 64,97 | 46/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (51,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 23 | 81,15 | 69,39 | 47/1440 | 1.BODRUM 2.ZEMİN | BÜRODAN | 00-0-00 (54,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 24 | 159,22 | 137,87 | 69/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (93,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 25 | 153,42 | 147,36 | 78/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (93,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 26 | 284,02 | 246,13 | 180/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (153,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 27 | 196,78 | 171,96 | 88/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (106,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 28 | 75,77 | 65,67 | 40/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (46,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 29 | 89,81 | 77,79 | 54/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (54,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 30 | 131,8 | 103,82 | 82/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (68,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 31 | 131,6 | 103,82 | 84/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (74,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 32 | 131,6 | 103,82 | 87/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (74,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 33 | 139,58 | 117,33 | 77/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (74,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 34 | 44,27 | 36,69 | 25/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (24,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 35 | 46,66 | 37,81 | 26/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (24,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 36 | 86,86 | 78,57 | 44/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (49,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 37 | 105,88 | 88,57 | 61/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (64,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 38 | 78,51 | 68,43 | 46/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (49,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 39 | 86,5 | 74,88 | 44/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (54,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 40 | 65,12 | 56,59 | 33/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (34,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 41 | 65,9 | 56,69 | 33/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (34,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 42 | 97,5 | 83,81 | 49/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (59,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 43 | 153,01 | 131,8 | 84/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (89,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 44 | 88,12 | 83,72 | 39/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (49,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 45 | 137,84 | 124,96 | 69/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (89,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 46 | 71,94 | 68,32 | 37/1440 | 1.BODRUM 1.ZEMİN | DÜKKAN | 00-0-00 (39,00 m²) | VERA GRUP GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 47 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

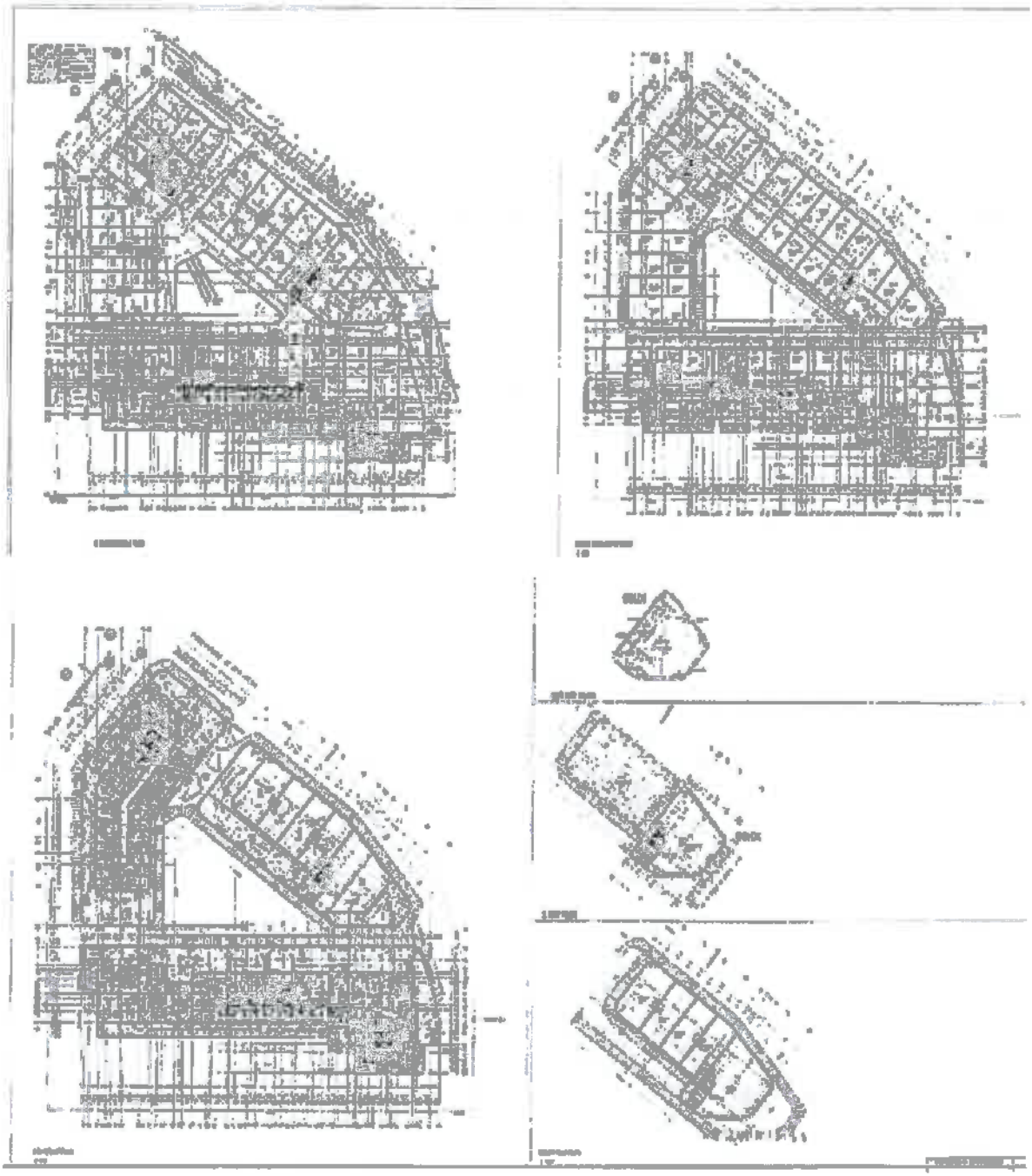
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL [illegible]

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D | 47 | 73,8 | 64,31 | 37/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-47 (73,8 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 48 | 80,11 | 74,23 | 40/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-48 (74,23 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 49 | 67,09 | 49,92 | 39/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-49 (49,92 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 50 | 71,99 | 69,33 | 37/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-50 (69,33 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 51 | 71,07 | 69,80 | 36/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-51 (69,8 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 52 | 189,76 | 181,71 | 34/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-52 (181,71 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 53 | 189,25 | 181,29 | 34/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-53 (181,29 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 54 | 90,42 | 69,31 | 48/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-54 (69,31 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 55 | 38,76 | 28,62 | 22/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-55 (28,62 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 56 | 242,77 | 138,84 | 78/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-56 (138,84 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 57 | 80,16 | 69,80 | 41/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-57 (69,8 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 58 | 78,66 | 69,80 | 40/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-58 (69,8 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 59 | 111,91 | 99,33 | 55/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-59 (99,33 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 60 | 113,3 | 100,58 | 56/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-60 (100,58 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 61 | 95,89 | 83,2 | 46/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-61 (83,2 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 62 | 135,38 | 117,69 | 68/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-62 (117,69 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 63 | 150,16 | 147,18 | 78/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-63 (147,18 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 64 | 417,69 | 396,82 | 185/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-64 (396,82 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 65 | 140,86 | 131,34 | 68/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-65 (131,34 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 66 | 134,85 | 121,65 | 65/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-66 (121,65 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 67 | 103,4 | 88,48 | 51/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-67 (88,48 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 68 | 121,23 | 112,64 | 59/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-68 (112,64 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 69 | 79,19 | 74,89 | 41/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-69 (74,89 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 70 | 103,26 | 96,44 | 52/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-70 (96,44 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 71 | 108,4 | 97,43 | 53/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-71 (97,43 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 72 | 108,4 | 93,92 | 52/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-72 (93,92 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 73 | 108,4 | 97,43 | 53/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-73 (97,43 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 74 | 108,4 | 97,36 | 53/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-74 (97,36 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 75 | 108,4 | 97,43 | 53/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-75 (97,43 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 76 | 108,4 | 93,92 | 52/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-76 (93,92 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 77 | 122,98 | 114,69 | 60/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-77 (114,69 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 78 | 122,59 | 113,77 | 60/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-78 (113,77 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 79 | 240,59 | 231,75 | 131/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-79 (231,75 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 80 | 141,84 | 135,61 | 69/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-80 (135,61 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 81 | 152,8 | 138,68 | 74/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-81 (138,68 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 82 | 150,6 | 142,09 | 74/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-82 (142,09 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 83 | 195,89 | 181,85 | 93/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-83 (181,85 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |
| D | 84 | 371,36 | 351,31 | 164/14043 | 2BRÜT 2.KOORDİNA | DÜKKAN | BK-D-84 (351,31 m²) | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.S.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## İnşaat Seviyesi Tabloları

| İNŞAAT SEVİYESİ (A1 BLOK) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| YAPILAN İMALAT | | AĞIRLIK | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | |

# YÖNETİM PLANI

## BİRİNCİ BÖLÜM
## GENEL HÜKÜMLER

**Madde 1-** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat irtifakına çevrilecek olan Elazığ İli Sürsürü Mahallesi Ada:1046 Parsel:11 sayılı gayrimenkul Kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, bu yönetim planına göre yönetilir.

**Madde 2-** Kat irtifakına tabi eşbir gayrimenkul üzerindeki ana yapı 4.Bodrum,3.Bodrum,2.Bodrum,1.Bodrum,1.Bodrum Ara kat, Zemin, Zemin Ara kat ve 10 normal katlı;A1.A2.B1 B2.C.D BLOKLU.

A1 BLOK 1.Bodrum 1 meskeni ,1.Bodrum arakat+ Zemin kat 1 dubleks meskeni, zemin+ zemin ara kat 1 dubleks meskeni, zemin ara kat +birinci kat 1 dubleks meskeni, 1., 2., 3., 4 , 5., 6.7.8.9. Ve 10. Katlar her kat 2'şer meskenli 20 meskenli, A1 blok toplam:24 bağımsız bölümlü.

A2 BLOK 1.Bodrum +1.Bodrum Ara kat 2 dubleks meskeni, Zemin+ Zemin Ara katlı 2 dubleks meskeni, birinci kat 7 meskeni A2 toplam:8 bağımsız bölümlü.

B1 Blok zemin+ zemin ara kat 1 dubleks meskeni, birinci kat 2 meskeni 2 3.,4.,5.,6 ,7.,8.,9. Katlar 3'er meskenli,10.kat 1 meskenli B1 blok toplam:28 bağımsız bölümlü.

B2 Blok 1.Bodrum+Bodrum ara kat 2 dubleks meskeni, Zemin+ Zemin Ara katlı 2 dubleks meskeni, birinci kat 1 meskeni B2 toplam:5 bağımsız bölümlü.

C Blok 1.kat 10 meskenli , 2.kat 11 meskenli, 3. 4., 5., 6.7.8.9, Ve 10. Katlar her kat 6'şar meskenli 69 meskenli C blok toplam:69 bağımsız bölümlü.

D Blok 3.Bodrum+3. Bodrum 6 Eklentili Dükkan(işyeri) , 2.Bodrum+2.Bodrum 6 Eklentili Dükkan(işyeri) , 1.Bodrum+1.bodrum 1 Eklentili Dükkan(işyeri) 1.Bodrum+3.Bodrum ve2.Bodrum 22 Eklentili Dükkan(işyeri) , Zemin+3.Bodrum ve 2 Bodrum 45 Eklentili Dükkan(işyeri) ,1. Kat+3.bodrum 5 Eklentili Dükkan(işyeri), 2.Kat+3.bodrum 1 Eklentili Dükkan(işyeri), D Blok toplam:84 bağımsız bölümlü

Genel toplam: 24+6+28+5+69+84=216 bağımsız bölümlü den ibaret olup numarası ile (KONSEPT VERA) apartmanı adını taşımaktadır. Daireler meskeni ve iş yeri olarak kullanılır

**Madde 3-** Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç, Kat Mülkiyeti Kanunun 4. üncü maddesinde sayılan yerleriyle, kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve şeyleri de ortak yerlerdendir.

**Madde 4-** Yönetim planı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir surette iktisap edecek olan üçüncü şahısları bağlamaz. Yönetim planının değiştirilmesi için VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi yetkilidir.

**Madde 5-** Tapu sicilinde veya kat malikleri arasındaki sözleşmelerle işbu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

## İKİNCİ BÖLÜM
## KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

**Madde 6-** Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve sözleşmelerle, yönetim planındaki hükümler saklı kalmak şartıyla; kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte önlem ve tasis yapamazlar.

**Madde 7 -** Kat malikleri, ana gayrimenkulun bulunduğu blok altındaki ortak yerlerde, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden; başka diğer kısımlardan faydalanmak için ve KONSEPT VERA yönetiminin bilgisi dahilinde Kanun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

faydalanma hakkına sahiptirler.

Madde 8 - Kat malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine, korunmasına itina göstermeye ve ana gayrimenkulun güzelliğini ve sağlamlığını üzerinde korumaya mecburlardır.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetiminin rızası alınmadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile dış badana veya boya yaptırmazlar.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi tarafından kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiç bir şey bırakamazlar ve arabalarını park edemezler, avm nin otoparkını yönetimin belirlediği ücret karşılığında kullanabilirler aksi taktirde kullanamazlar.

Kat malikleri kurulunca kendilerine ayrılan yerler ve tayin edilen günler dışında, çamaşır yıkama ve kurutma gibi işler yapamazlar.

Madde 9- Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentileri ve gerekse ortak yerleri kullanırken, hüsnüniyet kaidelerine ve VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetiminin kurallarına uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar.

a) Kendi bağımsız bölümlerini özel ıslah evi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

b) Bağımsız bölümlerinin balkon ve pencerelerinden halı, kilim, v.s. silkeleyemezler, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp v.s. atamazlar.

c) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetiminin izni olmadan hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ve ecza laboratuarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde, kat malikleri kurulunca VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi karar vermedikçe; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile; fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane boyahane, basımevi, dükkan, galeri gibi yerler açamazlar.

d) Dükkan malikleri dükkanlarını diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikteki işler için kullanamaz ve başkalarına da kullandıramazlar.

e) Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile ortak yerlerde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi müsaade edilmedikçe; kedi, köpek ve tavuk gibi hayvan besleyemezler.

f) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar.

g) Radyo müzik aletleriyle benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

h) Bağımsız bölümleriyle ekleriti ve ortak yerlerde, patlayıcı parlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

I) KONSEPT VERA PROJESİ yapısında; ana gayrimenkul parselinde inşa edilmiş ve bünyesinde Blokları bulunan, kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölüm barındıran; konut nitelikli bağımsız bölümlerin oluşturduğu ve sadece bu bağımsız bölüm maliklerinin ortak korunma, kullanma veya faydalanmasına tahsis edilen ve belirli bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak alanlar ile ekleritler dışında kalan ve her bir blok yapının, binanın oturduğu saha dışında bulunan yer ve tesisleri ifade eder. Bunlar; hem Konut Blokları hem de Ofis ve AVM tarafından kullanılıyor ise elektrik trafosu, jeneratör, şebeke suyu, Ortak Toplu yapıyı çevreleyen duvarlar gibi yer ve tesislerdir.

II) A1-A2ve B1-B2 blokları yalnız kendi bloklarının altındaki bağımsız konut bölümlerine tahsis edilen otoparkı kullanabilecekler diğer blokların altındaki otoparkları kullanamazlar.

III) C blok kapalı otoparkı kullanamaz ancak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş AVM nin belirlediği ücret karşılığında kapalı otoparkı kullanabilir.

IV) VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetiminin belirlediği cam balkon modeline göre cam balkonlar yapılacaktır

V) Dükkan önleri, teraslar, ekleritler, tahsisli alanların düzenlenmesi ve tadilat yapıp dükkanlara yada meskenlere eklemek hakkında karar verici VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

VII A1-A2 B1 -B2 [illegible] ve D blok ta bulunan AVM de bulunan [illegible] yerler VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş yönetiminin bilgisi ve yönetimi dahilindedir

**Madde 10 -** Kat malikleri, diğer bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerden meydana gelen -inzaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmek mecburiyetindedirler.
Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle, kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların, kendisine müsaade edilen tarafından derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.
**Madde 11 -** Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarla yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükelleiyetlerin bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından aynen yerine getirilmesi mecburidir

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
## GENEL GİDERLERE KATILMA

**Madde 12 -** Kat malikleri, ana gayrimenkulün ortak giderlerine aşağıda tespit edildiği gibi katılırlar.
a) Arsa payı ne olursa olsun kapıcı ücreti olarak her daire maliki ayda ( .....) lira, her dükkan maliki ayda (..... .....) lira öder.
b) Kaloriferlerin bütünüm işletme, onarım ve idame masrafları ile bu masraflar için toplanan avans da; arsa payları ne olursa olsun her kat maliki kendisine ait bağımsız bölümün proje ve planında gösterilen inşaat sahası oranında katılır, her bölümün inşaat sahası miktarı, ayrıca kat malikleri kurulunca tespit edilir
c) Kat maliklerinden her biri aşağıdaki giderlere arsa payları oranında katılırlar.
d) Kat malikleri kurulunca sigorta ettirilmesine karar verilmişse ana gayrimenkulün genel sigorta primlerine, kanunda ve sözleşmede tespit edilmiş olan bütün ortak yer ve tesislerin bakım, onarım, yenileme giderlerine, kalorifer ve kapıcı daireleriyle koridor lambaları gibi tesislerin işletme giderlerine, kat malikleri kurulunca kararlaştırılan yönetici ve denetçiler ile ayrıca çalıştırılmasına karar verilmişse kaloriferci ve bahçıvan gibi müstahdemlerin ücretleriyle bunların vergi ve sosyal sigorta primlerini kat malikleri, ödemekten kaçınamaz.
**Madde 13 -** Kat maliklerinden hiç biri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.
**Madde 14-** Ortak giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden her hangi bir surette faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için, o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.
**Madde 15-** Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından, yönetim planına ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.
**Madde 16-** Bağımsız bölüm kiraya verilmişse avanstan veya ortak giderlerden kendisine düşen payı, noterlikçe veya imzası karşılığında yapılan ihtara rağmen, bir hafta içinde ödemeyen kat malikinin borcu kira alacağına mahsuben kiracıdan alınır. Kat malikinin borcu bu yoldan alınmamışsa, Kat Mülkiyeti kanununun 22. maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edilebilir
**Madde 17-** Kat maliklerinden biri borç ve yükümlerini yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının; Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
## KAT MALİKLERİ KURULU

**Madde 18-** Kat Malikleri Kurulu, ana gayrimenkuldeki VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi, teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla ana gayrimenkul bünyesinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi tarafından yönetilir ve yönetim tarzı kararlaştırılır.
Arsa payı ne olursa olsun, ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri kat malikleri kurulunun tabii üyesidir

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL [illegible]

Madde 19- Ana gayrimenkulun yönetiminden veya kullanılmasından doğan kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi ile çözülür ve karara bağlanır.
Madde 20 - Bütün kat malikleriyle onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenlerin veya o bölümde kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla yönetici ve denetçiler VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi kararlarına uymakla yükümlüdürler
Madde 21 – VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi her yıl ocak veya eylül aylarının ilk on günü içinde toplanır.
Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündem yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en az üç gün önce bütün kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir. Önemli bir sebebin çıkması halinde, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi veya denetçinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 (onbeş) gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla kat malikleri kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir.
İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeterli sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.
Madde 22 - Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.
VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi her toplantıda, o toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler.
Madde 23 – VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi arsa payına bakılmaksızın ana gayrimenkuldeki her bağımsız bölümün maliki (kat maliki) bir oy hakkına sahiptir.
Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır, ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.
Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.
Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilir, ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten verecegi oy sayısı, bütün oyların üçte birini geçemez.
Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.
Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası v.s.) ise onun yerine kat malikleri kuruluna kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.
Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir, fakat o iş hakkında oy veremez.
VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi olarak en az 10 yıl yönetimi kendileri veya KONSEPT VERA yönetiminin belirlediği kişiler,şahıs veya şirketler tarafından yönetilecektir.
Madde 24 - Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi karar verir.
Madde 25 - Kat malikleri kurulunda alınan kararlar yönetici tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerinde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlar VERA GRUP MÜHFNDİSLİK A.Ş yönetiminden bilgi alabilirler.
Madde 26 - Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, altı toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır, karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza ederler. Toplantıda oluşturulan divana tutanakları imzalama yetkisi verilebilir.
Bir husus hakkında ileride çıkan anlaşmazlıklar karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.
Ayrıca yönetici tarafından bilumum gelir ve giderlerin kaydı için, noter mührü tasdikli bir işletme defterleri tutulur. Bu defterin her yıl ocak ayı içinde yönetici tarafından notere kapattırılması zorunludur.
Madde 27 - Kat malikleri kurulunca verilen karara rıza olmayan kat maliklerinden birinin veya birkaç

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

bölümünde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı surette faydalanan kimselerin kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç, veya yükümleri yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri veya yönetici, Kat mülkiyeti kanunun 33 üncü maddesi uyarınca sulh mahkemelerine başvurarak borç ve yükümlerin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**YÖNETİCİ VE DENETİCİ**

**A- YÖNETİCİ:**

**Madde 28 -** Kat malikleri kurulu, her yıl ocak ayında yapacağı olağan toplantıda VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi veya KONSEPT VERA yönetimi bir yönetim kurulu seçer

**Madde 29 – VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi** yöneticiyi seçiminde karar verici dir.

**Madde 30 -** Yöneticiye bir ücret verilip verilmiyeceği ve verilecekse miktarı ve şartları, yöneticinin tayini sırasında VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi karar verici dir.

**Madde 31 -** Yönetici, Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunlarla, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka, özellikle aşağıdaki işleri görür.

a) KONSEPT VERA yönetimi verilen kararların yerine getirilmesi

b) Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,

c) KONSEPT VERA yönetimi karar verilmiş ise, ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi.

d) Ana gayrimenkulün yönetimi ve bakım işleriyle, bilumum ortak giderler için lüzumlu paraların avans olarak toplanması, gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, paraların en iyi bir şekilde muhafaza ve harcanması, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında dava ve icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesi.

e) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerekiyorsa kat maliklerine duyurması ve gerekli bütün tedbirlerin alınması.

f) KONSEPT VERA yönetimi toplantıya çağırması ve gündemin hazırlanması.

g) KONSEPT VERA yönetimi karar ve protokolleriyle yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini sırayla karar defterine geçirmesi ve defterin her yılın Ocak ayı içinde noterce kapatılması ve bütün belgelerin saklanması, gider ve gelirlerin mümkünse belge, fatura ve makbuzlara istinat ettirilmesi ve belgelerin en az beş yıl süre ile muhafazası.

h) Kat Mülkiyeti Kanununun 37. maddesi gereğince seçilmesini takip eden on gün içerisinde ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarını, bütün giderlerden bir kat maliki ne yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararına göre düşecek miktar ile her kat malikinin ödemesi gereken avans tutarını gösterir işletme projesinin yapılarak kat maliklerine sunulması ve kat maliklerince 15 (onbeş) gün zarfında itiraz edilmediği veya kat malikleri kurulunca değiştirilmediği takdirde projedeki hususların yerine getirilmesi.

**Madde 32 -** Yönetici, her yıl ocak ve ekim aylarında yapılan olağan toplantılara da o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

**Madde 33 – KONSEPT VERA yönetimi** kurulu yöneticinin bu görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir

**ALTINCI BÖLÜM**

**ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

**Madde 34 –** Ana gayrimenkul için tayin edilmiş olan kapıcı aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılacaktır. Kapıcı ile devamlı olarak çalıştırılmasına lüzum görülen diğer müstahdemlerin tayini, işten çıkarılması ve ücretlerinin takdiri, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi teklifi üzerine kat malikleri kurulunca kararlaştırılır.

Bu görevler, acele hallerde kat malikleri kurulunun ilk toplantısında tasvibine sunulmak üzere KONSEPT VERA yönetimi tarafından da yapılabilir.

**Madde 35 -** Kapıcı ve diğer müstahdemlerin görev ve yetkileri, kendileriyle yapılan sözleşmede belirtilir ve bu sözleşme VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi tarafından yapılmışsa ayrıca kat malikleri kurulunun tasvibine sunulur.

KONSEPT VERA yönetimi bütün müstahdemlerin görevlerindeki tutumlarını devamlı olarak denetler.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLE... A.Ş

**Madde 36** - Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar kendi veya yakınlarının çocukları tarafından ana gayrimenkulde meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocuklarının kendilerine ayrılan yerler dışında oynamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler

**Madde 37** - Kat malikleri kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakları ad ve soyadı ile iş adresini en çok (30) gün içinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimine bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümlerde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdurlar.

**Madde 38** – Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme katın normal kat haline getirilmesi

veya zemin ve bodrum katlarla arsanın boş yerinde,çatı aralarına yeni bölümler yapılması veya niteliğinde sonradan değişiklik yapılması için, Bloklar arasında kalan teraslar tahsisli alanlar ekleyip çıkarmaya belirtilen blok adı mesken numarası ve metrekareleri belirtmiştir.

(A1 blok mesken tahsisli alanları =01: 77m², 05:130m² teras,06:250m² teras,07:120m² teras).

(A2 blok mesken tahsisli alanları =01:110m²,02:112m²,05:194m²teras,06.202m² teras)

,(B1 blok mesken tahsisli alanları =03:133m²teras,06:110m²teras,28:74m²teras).

(B2 blok mesken tahsisli alanları =01:131m²teras,02:113m²teras,05:150m² teras),

(C-blok ofis tahsisli alanları 01:190m² teras,02:32m²

teras,03:69m²teras,04:68m²teras,05:41m²teras,06:102m²teras,07:51m²teras,25:111m²teras,26:80m²teras)

(D blok dükkan tahsisli alanları =36:100m²teras,37: 100m²teras,38: 150m²teras,39: 150m²teras,40: 100m²teras,41: 100m²teras,42: 110m²teras,43: 110m²teras,54: 200m²teras,64: 250m²teras,79: 160m²teras,83: 265m²teras,84: 600m²teras)

numaraları verilen meskenlere ekleni yapmaya VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetimi karar vericidir.

38-1 D blok ticari alanlar alkollü ,alkolsüz, restoran, kafe, müzikli restoran, spor salonu, sinema, fırın açabilir, işletmesini yapabilir.

38-2 D blok ticari alanlardaki tüm dükkanlara açılacak işletmelere KONSEPT VERA AVM yönetimi veya Vera Grup Mühendislik A.Ş.karar verme yetkisine sahiptir.

38-3 D blok ticari alanlar ve ticari alanların teras, bahçe, avlu , dış avlu . C blok ön avlu kiralanması işletilmesi Vera Grup Mühendislik A.Ş.ye aittir

38-4 D blok ticari ünitelerin ön taraflarına sundurma, çıkma, kapatma, dükkana ekleme yapmaya Vera Grup Mühendislik A.Ş yetkili olup dükkanların kullanımına ait olan bu ticari ünitelere kat maliklerince herhangi bir yapı tarım ve müdahale etme yetkisi yoktur.

38-5 D Blok dükkan vasfında olan iş yerlerinin önünde bulunan vaziyet planında sınırları belirlenen teras ve bahçe alanlarının kullanımı bu dükkanları bir ayni hak veya kişisel hakka dayalı olarak kullanan kişilere aittir

38-6 Yukarıdaki maddedeki teras ve bahçe kullanım hakları tahsis edilen D Blok dükkanların kullanım hakkı m² si yukarıda D blok dükkan tahsisli alanlara da belirtilmiştir.

38-7 C Blok kat malikleri D blok AVM otoparkını KONSEPT VERA AVM yönetiminin belirleyeceği ücret mukabilinde kullanabilir D blok yönetiminin izni ve belirlenen ücreti ödemeyen C blok kat malikleri mülkiyeti D bloğa ait olan otoparkı kullanmayacaktır.

38-8 C blok kat malikleri AVM yönetiminin belirleyeceği güvenlik, temizlik, elektrik, vs. gibi genel giderlere ortak olacaktır.

38-9 C blok kat malikleri bağımsız bölümlerini ticari amaçlı ve konut olarak kullanabilirler.

38-10 KONSEPT VERA Yönetimi bütün bağımsız bölümler adına güvenlik, temizlik, tamir, bakım, onarım, v.b. işleri yapması için işinde uzman herhangi bir firmayla sözleşme imzalayabilir, tek taraflı fesih edebilir.

38-11 B Blok altındaki sosyal tesisten A Blok, A1 Blok, B Blok, B1 Blok'un sadece kat malikleri yararlanabilir

38-12 C Blok kat malikleri dış cepheye ,balkona, cama, duvarlara reklam, tabela, branda asması yasaktır.

**Madde 39** - Ortak yerlerde yapılacak faydalı ve lüks'lere ilişkin tesis, bakım ve işletme giderleri, KONSEPT VERA yönetimine kat malikleri tarafından ödenir.

**Madde 40** – Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi temlik işlemleri veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri, ancak VERA GRUP MÜTEAHHİTLİK A.Ş yönetimi verecekleri karar üzerine yapılabilir.

**Madde 41-** Ana yapının tamamının veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında Kat Mülkiyeti Kanunun ilgili hükümlerine göre işlem yapılabilir.

**Madde 42 – 26/04/2023** tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak, aralarında uygun olduğunu ve oybirliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eylerler.

AŞAĞIDA BULUNAN EK MADDE VE EKLER YÖNETİM PLANIN DEVAMIDIR

## İKİNCİ BÖLÜM - ORTAK YERLER, ŞEYLER VE EKLENTİLER

**MADDE 2 - ORTAK YERLER.**

**Blok Yapıların Ortak Yer ve Tesisleri;**

KONSEPT VERA PROJESİ yapısında her blok yapının içinde müstakilen bir bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilen bölümlerin dışında kalan; temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve şaftı duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar tavan ve tabanlar, avlular genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve bulunacak genel tuvalet ve lavabolar, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik su ve havagazı tesislerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvaları ve kapalı kısımlar, kalorifer dairesi, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları sığınaklar ile her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisatı ve çöp kanalları da kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisatı, telefon, radyo ve televizyona ilişkin ortak şebeke ve antenler, acil ve soğuk hava tesisatı ve cihazları bacalar, bağımsız bölüm olarak ve hariç genel dinlenme terasları yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri her halde blok yapılarının ortak yerleri sayılır.

**Konut Niteliğindeki Blok Yapıların Tamamının Ortak Yer ve Tesisleri:**

KONSEPT VERA BİNASI PROJESİ yapısında, ana gayrimenkul parselinde inşa edilmiş ve bünyesinde A BLOK A 1-B BLOK B1 Blokları bulunan kat mülkiyetine konu bireden fazla bağımsız bölüm barındıran konut niteliği bağımsız bölümlerin oluşturduğu ve sadece bu bağımsız bölüm maliklerinin ortak korunma hizmetine veya faydalanmasına tahsis edilen, belirli bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak alanlar ile eklentiler dışında kalan ve her bir blok yapının, bunların oturduğu zemin dışında bulunan yer ve tesisleri ifade eder. Bunlar bahçe, yüzme havuzu, sosyal tesis, spor sahaları, , peyzaj alanları, Projede yapıyı çevreleyen duvarlar. Projenin yapı içi yolları. Projenin yapı giriş üniteleri, merdivenler, peyzaj alanları, çocuk parkı, basket sahası, kapalı otopark/v, aksine olarak tescil edilmeyen bulunum sahanlık ve koridorlar gibi yerlerdir. Tüm ortak alanların işletimi ve yönetimi, amortisman, işletme ve yönetim masrafları işletme projesinde belirlenmek ve tüm bağımsız bölüm sahiplerine işletme avansı olarak yansıtılmak üzere KONSEPT VERA YÖNETİM KURULU tarafından gerçekleştirilecektir. A Blok -A1 Blok diğer B Blok ve B1 Blok tüm yukarıda belirtilen ortak alan olarak nitelendirilen alanlardan hiçbir şekilde hak ve talep iddiasında bulunamaz.

Sosyal tesis, kapalı havuz bütün amortisman ve işletme giderleri konut niteliğindeki blok yapılarda bağımsız bölümü bulunan kat maliklerince karşılanması şartıyla KONSEPT VERA YÖNETİM KURULU tarafından uygun görülebilecek bir yöntemle ayrıştırılacaktır.

Konut Niteliğindeki Bloklar ile diğer parsel içinde bulunan yapıların yönetimi tek bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülecek olup hesapları işletme projeleri yatırım ve işletmeye giderleri ayrı tutulur.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Konut Niteliğindeki Blok Yapıların ortak yer ve tesislerinden parsel içinde bulunan diğer yapılar ve onların ait kat malikleri, kiracıları, çalışanları hiçbir surette faydalanmamak üzere bunlar ile beraber C ve D Blok sakinleri malikleri ve çalışanları bu sayılan konularla ait ortak yer ve tesislerden yükümlüdür.

**Tüm Blok Yapıların Tamamının Ortak Yer ve Tesisleri:**

Konut Niteliğindeki Blok Yapılar Ortak Yer ve Tesisleri projenin elverdiği ölçülerde birbirinden ayrılmış olup onlarca da Konut Niteliğindeki Blok Yapılar hesapları ayrı tutulur. Zaruri durumlarda Konut Niteliğindeki Blok Yapılar ortak kullanmak zorunda kalacakları ortak yer ve tesislerin genel gider masrafları iş bu yönetim MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA' maddesi ve 9.1 fıkrasına göre paylaşır.

KONSEPT VERA PROJESİ yapısında, ana gayrimenkul parselinde inşa edilmiş ve bünyesinde Bloklardan bulunan, kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölüm barındıran, konut nitelikli bağımsız bölümlerin oluşturduğu ve sadece bu bağımsız bölüm maliklerinin ortak kullanma veya faydalanmasına tahsis edilen ve hukuki bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak alanlar ile eklentiler dışında kalan ve her bir blok yapının, bizzarın bulunduğu saha dışında bulunan yer ve tesisleri ifade eder. Bunlar, hem Konut Bloklarından hem de Ofis ve AVM tarafından kullanılıyor ise elektrik trafosu, jeneratör, şebeke suyu, ortakTopu yapıyı çevreleyen duvarlar gibi yer ve tesislerdir.

Yukarıda sayılan tüm ortak alanlarin işletimi ve yönetimi, amortisman, işletme ve yönetim masrafları işletme projesinde belirlenmek ve tüm bağımsız bölüm sakinlerine işletme avansı olarak yansıtılmak üzere KONSEPT VERA YÖNETİM KURULU tarafından gerçekleştirilecektir.

**AVM Ortak Yer ve Tesisleri :**

Parsel üzerindeki AVM bloğu kullanış ve fonksiyon olarak dükkân ticaret sanatları kullanıma uygun 84 Bağımsız bölümden oluşur. AVM Blok kat malikleri bağımsız bölümlerin bağımsız bölümlerinde iş yeri açabilir ve iş yerine kiraya verebilir.

Ana gayrimenkul parselinde inşa edilmiş AVM Blokta bulunan, kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölüm barındıran ve sadece bu bağımsız bölümlerin ortak kullanımına tahsis edilmiş yerlerden oluşan kapalı otopark ve diğer yer ve tesislerdir.

**Ortak Yer ve Tesisler ile Ortak Şeylerin Kullanımı Hakkında:**

AVM Blok sakinleri ticarileri ve çalışanları, Konut Niteliğindeki Blok Yapılarına ortak yer ve tesisleri ile ortak şeylerinden kesinlikle yararlanmayacaklarını, kullanmayacaklarını, bu konuda hiçbir hak ve talepte bulunmayacaklarını, bu haklarından feragat etmelerini peşinen kabul ve beyan ederler. Aynı şekilde Konut Niteliğindeki Blok Yapıların malikleri da AMV 'e ait ( O BLOK ) ortak yer ve tesisleri ile ortak şeylerinden yararlanmayacaklarını, kullanmayacaklarını bu konuda hiçbir hak ve talepte bulunmayacaklarını, bu haklarından feragat etmelerini peşinen kabul ve beyan ederler. Aynı şekilde A Blok A1 Blok ve B Blok B 1 Blok dan ortak yer ve tesisleri ile ortak şeylerinden kesinlikle yararlanmayacaklarını, kullanmayacaklarını, bu konuda hiçbir hak ve talepte bulunmayacaklarını, kabul ve beyan eder iş bu ortak yerlere ilişkin 2 maddesinin jeneratör ortak maliki, jeneratör, su yolu ve depoları ve ilişkin düzenlemelerde Bu konuda karar verici sadece KONSEPT VERA Yönetim Kurulu'dur ve aldığı karar geçerlidir.

**KONSEPT VERA** projesi Konut Blokları ve diğer bağımsız bölüm sayılı olan mahalde, bu hükmü bilerek ve kabul ederek aşağı nitelikleri beyan eder. Bağımsız bölümlerde sonradan dahi bu hükmü aynalarına bildirmeyi kabul ve taahhüt eder.

**KONSEPT VERA** projesinin bağımsız bölümlerden ibaret yapının ekonti ve isbc yönetim planı ve eklerinde belirtilen özel kullanım alanları ve şartlar dışında. Kat Mülkiyeti Kanununun 4 ncü maddesinde sayılan yerler ile kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zorunlu olan diğer yerler de yukarıda sayılan ortak alan, tesis ve şeyler de kat maliklerinin ortak yerleri olup yine yukarıda sayılan ilgili blok yapıları konulan kendi ortak alanlarında , Toplu yapının tamamı ile ilgili bağımsız bölüm maliklerinin eşitsiz hakkı sahipliğinin ve hissedarının ortak faydalanma esasına dayanmaktadır

Müşterek mülkiyete dahil tüm ortak yerlerde yapımcı firma tarafından yapılmış olan maliet ve ingaatlara yönelik yapılacak yıkeştirme, değiştirme ve güçlerme faaliyetleri Toplu yapı yönetiminin iskânı ve yapımcı firmanın onayı ile Konsept Vera Yönetim Kurulunda bütçesi onaylandığı takdirde gerçekleşebilir

**Çatı katları :**

Tüm kat maliklerinin müşterek mutabakatıyla, yönetim planı ile mimarisinin bağımsız bölümlerin kullanım kısımları, Meskun blokların bulunan çatı ortusu olarak tahsis edilmiş bağımsız bölümlerinin çatı kat alanları, çatı arası kullanımı yönünden ortak yer addedilemez ve bu hüküm değiştirilemez. Değiştirilmesi halinde, bu alanları kullanan bağımsız bölümlerin, zarar ve değer kayıplarının tazmini esastır

MADDE 3 - ORTAK SEYLER:

Blok yapının ana kanalları, genel elektrik tesisatları, genel giriş kapıları, umumi girişlerdeki merdiven basamakları korkuluk demir ve kapaklarları, merdiven ve kapı otomatikleri ve bunlara ait tesisatlar ve bulunum tesisatları, kapılar içme suyu, varsa kaynak kuyusu ve depoları, hidrofor ve sulama su kolonları, mazgallar ve kündeler, kanalizasyon kanalları, elektrik, su tesisatları, telefon, radyo ve televizyon için kurulan ortak yayına ve antenleri, ısıtma sistemi, umumi antrepodeki muhabere, yangın, alarm tesisat ve zilleri, damda mevcut her türlü gaz ve sarma demirleri, dikey yağmur boruları ve bulunun tesisatları, arterler, bahçe duvarları, bahçe kapıları müşterek mülkiyete dahil, ortak alanlardır

MADDE 4 - KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER:

**KONSEPT VERA PROJESİ** Blokların en üst katlarındaki bağımsız bölümlerin mimari bağımsız bölüm sınırlarının üstündeki varsa çatı aralarında tasarruf edebilecektir. Vera bu yönetim planı ile bağımsız bölümlere tahsis edilen

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

terası alanları bu alanlardaki inşa edilmiş olan tüm şeyler ve mekânlar sadece bu bağımsız bölümlerde kullanılacaktır [illegible] KONSEPT VERA GRUP MÜHENDİS, [illegible] KONSEPT VERA [illegible] Apartmanı [illegible] ön izin yönetici bağımsız bölümlerden [illegible]

**Otopark Katı, Tahsisleri İle İlgili Haklar ve Yasaklar :**

Konutlara ait otoparkında A –A1 , B –B1 Bloklarında her 3+1 ve 2+1 konut bağımsız bölümü için 1 adet, her 4+1 bağımsız bölümü için 2 adet araç tahsisi yapılmıştır Yerleri belirlenmiş olan otopark alanları dışında başka bir araç kullanımı yasaktır

Otopark yerleri tapu tahsisli olup hiçbir surette değiştirilemez

Ancak kat malikleri kendi aralarında anlaşma yöntemi ile bunu yapabilir, bu durumda Yönetim Kurulunun olumlu şartlar

Otopark tahsis alanları mevcut projede belirtilmiştir.( Ek 1 Otopark vaziyet planı )

Mevcut projede daha önceden planlanmış olan otopark alanlarına hiç bağımsız bölüm sahibi ilave ödemez ve kabul etmiş sayılır

C blokta bulunan otopark alanı C Blok için 27 adet araç alanı olarak belirlenmiştir Ofis otopark planlaması yetkisi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulunun kararı ile belirlenir ve onaylanır Konut otoparkında VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş dilerse konutlara ait araçların park alanları dışındaki otoparkalanlarını dilediği kişi ve kuruluşa, şahsa, tüzel kişiye dilediği tutarda kiraya verebilir,işletebilir. Hiçbir bağımsız bölüm malikî, kiracısı, varis,sülüne nakit olarak ilave ödemez. İş bu yönetim planının bu maddesini peşinen kabul etmiş sayılır Ofisler VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş Yönetim Kurulunun belirleyeceği şekilde ve onayı ile AVM Otoparkından ücretli olarak yararlanabilir

**Bağımsız Bölümlerden Geçen Ortak Teşhizata İlişkin veya Teşhizatın Bağımsız Bölüme Ait Kısımları :**

Kat malikleri özel mülkiyet gereği kendilerine tahsisli bulunan alanlardan geçen elektrik, kanalizasyon ve atık su, doğalgaz telefon, Tv ve data yayını ve her türlü muhabere, alarm ve kaloriferasyon sistemlerine ait hat veya topak üstü elemanlarının malikî olduğu veya kullanımlarına tahsis edildikleri alanlardan uzaklaştırılmasını talep edemezler İlerde Toplu Yapıya sağlanacak ortak hizmetler ile ilgili olabilecek bu tür kullanımlara muvafakat etmişlerdir ve yukarıda bahsedilen unsurlardan çıkabilecek arızaların giderilmesi, bakım, kontrol ve benzer gibi amaçlarla yapılacak çalışmalara engel olmayacaklarını, diğer kat malikleri lehine bilabedel rıza beyan edeceler Ortak arızaların giderilmesi için yapılacak çalışmalar sonucu tahrip olabilecek alanlar ilgili kat malikî lehine eski durumuna getirilerek, yapılan tüm masraflar ilgili alanlarda KONSEPT VERA YÖNETİMİ ortak bütçesinden karşılanır

**Yönetim Planı İle Yapılan Tahsis ve Ataşmanın Değiştirilemeyeceği Hükmü :**

1046 ada , 11 nolu parselA Blok A A1 Blok B Blok B B1 Blok C Blok ve AVM olarak adlandırılmıştır Bu yönetim planı ile hiçbir bağımsız bölümlere tahsis ve atamalar yapılmıştır Yönetim planının bu tahsis ve atamalara ilişkin hükümleri, tahsis ve atama yapılan bağımsız bölümlerin rızası ve muvafakatı olmadan değiştirilemez Atamalara ilişkin yönetim planı değişiklikleri ile iş bu yönetim planının MADDE 27- YÖNETİM PLANI ve KMK'dan DOĞAN İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ maddesinde yazılmıştır.

KONSEPT VERA Projesi bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerin veya bölümlerinin bulunduğu, 11 no lu KONSEPT VERA PROJESİ parselinin bünyesindeki, ortak alanlarına bir kısmının hali ne kadar ortak kullanıma ait olmasına rağmen, iş bu yönetim planı ile bağımsız bölüm sahiplerinin müstakil, tahsisli kullanımına özel olarak ayrılmış olduğunu, bağımsız bölüm satışlarında imzalanmış veya imzalanacak olan vaziyet planında ayrılan yerlerin geçerliliğini ve ileriye dönük olarak, ayrılan yere "her ne sebeple olursa olsun rıza etmeyeği, başkalarına ayrılan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
[illegible]

yerlerde de hiçbir hak talep etmeyeceğini peşinen kabul (taahhüt) ve beyan eylerler. Mülkiyet değişmez bölümlerin dışında kalan alanlarda yalnızca ve yalnızca VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. nin ileriye dönük teknik alan hesaplarından doğan değişiklik yapılmasına itiraz etmeyeceğini peşinen ve geri alınamaz olarak kabul ve taahhüt ederler. Aynı şekilde bu madde ve işbu yönetim planının diğer maddelerinde adı geçen tüm özel mülkiyet genel kullanıma yönelik tasarruf, bağımsız bölümler satış veya diğer yollarla el değiştirse dahi yeni maliklerce değiştirilemez, değiştirilmesi teklif edilemez ve yükümlülük konu edilemez.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI, HAKLAR ÜZERİNDEKİ SINIRLAMALAR ve YASAKLAR

### MADDE 5 - KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE:

İrtifak hakkı sahipleri ve kat malikleri kendilerine tahsis edilen bağımsız bölümler üzerinde , bu Yönetim Planının ilgili hükümleri saklı kalmak kaydı ile, sözleşmelerle taraflar Medeni Kanunu'nun ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri Belediye nizamlarına, imar yapının dış estetiğine, bina statik sistemine zarar vermemek, KONSEPT VERA PROJESİ nin genel mimarisine sıhhi tesisat ve projelerine aykırı olmamak diğer paydaşların zarar ve ziyanları oluşmasına meydan vermemek kaydıyla mülkiyet haklarını ihlal etmemek , kendi tasarruf sınırları içinde, dilediğini değişiklik ve yenilikleri yapmakta, ve bu yönetim planında belirtilen sınırlamalar dahilinde serbestlerler. Bu değişiklik ve yenilikler yönetim planının 8.2 maddesinde sayılan konuların dışında kalmak yine yönetim planının 12.6 maddesine ve ilgili diğer maddelerine uymak kaydı ve yapılacak masrafların tamamı ilgili kat maliklerine ait olmak şartıyla yapılabilir. Ancak bu serbestlik kat maliklerin bağımsız bölümünü yapımcı şirketten teslim alınmasından sonra başlar. Bu husus bütün bağımsız bölümler için mütebaki olup, diğer paydaşlar bu türlü değişikliklere itiraz edemezler. İşbu Yönetim Planı ile gerekli paydaş muvafakatı verilmiş addolunur. Dış estetik kararları KONSEPT VERA PROJESİ'nin proje müellifi yapımcısı olan VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'ne aittir.

Parsel üzerindeki AVM bloğu kullanış ve fonksiyon olarak dükkan ticaret alanları, işyerlerden oluşur. C Blok yukarıda da belirtildiği üzere AVM Otoparkından Yönetim Kurulunun belirleyeceği şartlarda ücretli olarak faydalanabilir VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş AVM otoparkında araç yıkama veya benzeri tüm faaliyetlerde bulunmak. Konut ve Ofis malikleri bu konuda hiçbir hak ve menfaat talep edemezler . bu alanda kredilendirilecek yerlerin gelirleri tamamen kiralayana aittir.

### MADDE 6 - ORTAK YERLER ÜZERİNDE:

Kat maliklerinin 2. maddede belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları ortak yer ve tesisler için, Toplu yapıdaki diğer ortak yer ve tesisler için ise VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulunca, hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzeltilir. Kat malikleri, bu ortak yer ve tesislerinden bu esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kat malikleri yukarıdaki 2. ve 3. nolu maddede belirtilen ortak yerlerin bakım ve temizliğine, kamunlarına özen göstermeye ve ana binamızın güzelliğini ve sağlamlığını tehlikeye koymaya, bulundukları bloğun her halukarda ayrıca KONSEPT VERA Yönetim yapının tamamının olması durum ve yararlığını korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden herhangi bir KONSEPT VERA ana yapıdan için konut alanı için ayrı avm için ayrı ofis bloğu için ayrı olmak şartıyla ve kendi bloklarını bağlayacağı şekilde ilgili bloklarını kat maliklerinin yazılı rızası olmadıkça KONSEPT VERA PROJESİ'nin ve bloklarının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış boyama veya boya yaptıramaz, balkonların rengini değiştiremez. Ancak kat maliklerinin kurullarda izlediği inşaat, onarım ve testler , yenilik ve ilaveler için KMK'nın 42. ve 43. maddelerine ve bu yönetim planının 8.2.b) maddesi geçerlidir. Ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun KONSEPT VERA projesinde veya bağımsız bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerekliğinin veya YÖNETİM KURULU yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde Toplu yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tadil ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantı yerlerinde bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile Toplu yapıya zarar vermeyecek onarım, tadil veya değişiklik yapılabilir. Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat ,,,Tesis ve Dedikliklerin Çalışmalarına ilişkin esaslar iş bu yönetim planının 12.B) maddesinde yazılıdır

Her kat malkı KONSEPT VERA Projesinde bulunan Blok ve AVM bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı, diğer kat maliklerine karşı sorumludur. KONSEPT VERA ortak yer ve tesislerine kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya alanından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse, bu zarardan zararı veren ve kat malik birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar gerekliğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

Bağımsız bölüm malikleri, irtifak hakkı sahipleri, kiracıları intifa veya sükna hakkı sahipleri yahut bunlarla geçici veya devamlı misafirleri;

B.1 ) Blok yapıları dışında kalan bahçenin VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimi tarafından belirlenebilecek yerler hariç olmak üzere hiçbir yerine hiçbir şekil ve surette meskun sahipleri ve o blok ofisler otomobil, araba bırakamazlar, park edemezler

B.2 ) Ortak yerlerde ve herhangi bir bağımsız bölüme tahsis mahallerde -tahsis edilen bağımsız bölüm malik hariç- proje müellifi olan VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş nun muvafakati olmadan herhangi bir inşaat veya ilave yapamazlar

B.3 ) Tüm bağımsız bölüm malikleri hangileri gerekecek şekilde hiçbir şekilde, bağımsız bölümlerine, kendi bağımsız bölümlerinin camlarına, ortak mahallere, dış cephelere, balkonlara, ana girişe, kat aralarındaki boşluklara, çatıya, içeriden ve dışarıdan, doğal mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde, yazı, pano, ilan bayrak, flama, süs ve binaların dış görünümünü bozacak bir şekil, eşya, uydu anteni ve benzeri şeyler asamaz, reklam panosu, tabela ve levha koyamaz, çakamaz, direk ve benzerlerini dikemezler. Türk Bayrağı ile Futbol takımlarının flamalarının asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların alt kalyanına (komşu sitel sakinini rahatsız etmeyecek ebatta olması zorunludur. Kendilen veya emlakçiler tarafından asılacak kiralık veya satılık levhası en büyük 0.50*1.5 m ebatlarında olabilir ve her daireye sadece bir adet asılabilir. Aşırı ve rahatsız edici şekilde göz alıcı aydınlatma yapamaz, çadır, çardak vb şeyler kuramazlar

KONSEPT VERA bloklarda dükkan ve kat malikleri dışındaki meskun kat malikleri bina dış cephesine tabela ve asamaz (Dukkan ve kat malikleri haricinde asılacak olan tabelaların ebat ve şekil şartları Yönetim Kurulu tarafından belirlenebilir)Ancak AVM bloğu ana tabelaya yapacı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından onaylanacak dizayn ve boyutlarda olmak üzere yönetim tarafından yaptırılan ve her bağımsız bölümün yer alabileceği tabela sisteminden faydalanabilirler. Bu tabela sisteminin cinsi teknolojisi ebatları, biçimi, malzemesi ve dizaynı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'ne onaylatılacaktır.

AVM dışa alanlarına dükkan kat malikleri ( bağımsız satılık not: bağımsız bölümler) ana yapı cephesini bozmayacak biçimde kendilerine tahsisli ancak Ana yapı Yönetimi ve VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından belirlenen yerlere sokulması şartıyla güneş yazlıkları ve VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından belirlenen bir bölgeye ateşin ve ona dış cepheden ulaşım yapılabilir. Tahsisli maliyet ve dizenli vergi ve şeb bakım giderleri ilgili maliklere aittir. Bu bölüm sadece ofis ve AVM Kat malikleri bağımsız bölümlerine ait olup diğer bağımsız bölümler kendilerine de aynı hakları verilmesini talep dahi edemezler.

Yine Ayrıca, AVM bloğu altındaki depolu ofis ve dükkan kat malikleri bina dış konturları içinde dış cepheden engelsiz şekilde kaldırım ustası veya buna yakın çevresine, mutlak Yönetim Kurulunun izni olmaksızın belediyeden izin alarak dahi pano, reklam tabelası ve benzerlerini dikemez, bulunduramaz. Aksi davranışta KONSEPT VERA Yönetimi veya VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş müdahale ederek kaldırılması hakkına sahiptir.

6.4 ) Balkonlar "kalıcı cam sistemi" dışında kesinlikle kapatılamaz. Kalıcı cam sistemi ancak projelerde belirlenmiş yerlere, proje müellifi olarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. nin gösterdiği ve yazılı olarak izin verdiği yerlere projesine göre yapılabilir. Kat malikleri proje müellifi ve yetkilisi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. tarafından yazılı olarak duyurulmuş ortak proje ve onay verilmedikçe ısıtılmış ve dahi açık balkonları sebebi toplanan kalorifer cemaatı, duş bahçesi ve diğer biçimlerde kesinlikle kapatılamazlar. Kat malikleri, pergola montajı yapılamazlar. Yine bağımsız bölümler balkon ve terslara, pergola, gölgelik, güneşlik, tente, perdeye, barbekü, mangal vs. gibi hiç bir tesis inşaatı yapamazlar.

Kat Malikleri, korunma amacına yönelik olarak kullanılan pencere ,parmaklık ve balkon demiri yapılamaz. Ancak korunma amacına yönelik olarak kat malikleri elektronik sesli güvenlik sistemleri takabilirler. Kat malikleri bu değişiklik için VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'den yazılı izin almalıdır.

6.5) Proje müellifi olan VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yazılı olarak uygun gördüğü veya KONSEPT VERA Yönetimince konulan yerler dışında herhangi bir yere (hiçbir şekilde, çatıya, balkonlara, dış cephaye, bahçe alanlarına veya buna benzer yerlere ) uydu anteni, çanak, telsiz anteni, TV anteni veya diğer herhangi bir cisim, eşya veya bunlara benzer herhangi bir ekipmanı bağımsız veya ek olarak ya da müştereken asmak edemezler. Klima montajı ancak projelerde belirlenmiş yerlere projede yer belirlenmişse proje müellifi olarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin gösterdiği ve yazılı olarak izin verdiği yerlere özellikle balkon içinde ve dışarıdan bakıldığında dış cephede çirkin görüntü yaratmayacak şekilde yapılabilir. Yazılı olarak izin verilen yerler de dahil olmak üzere herhangi kat malikî veya kiracının bu sayılanları dış cepheye monte edilmesi sonucu tüm yasal hakları saklı kalmak şartı ile ilgili malik veya kiracının binanın dış cephe izolasyonuna, suyuna boyasına veya herhangi bir mimari unsura yada başka bir bağımsız bölüm maliklere diğer ortak alanlara verecekleri zararlar buna sebebiyet veren bağımsız bölüm malikî tarafından karşılanır. Bununla beraber izin verilmeyen alanlara monte edilen her unsurun sökülmesi ve ilgili alanın eski haline getirilmesi görevi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimine aittir.

6.6) Bağımsız Bölüm malikleri toplu yapı ve blok yapılarının mimari estetiğine dayanıklık ve mukavemetine zarar verebilecek herhangi bir hareketle veya tadilatta bulunamaz. Ortak kullanılan olan bölme ve duvarlardan pencere ve kapı açamazlar. Kondor, merdiven ve sahanlıklarda yönetim tarafından çöp ayırma amaçlı konulabilecek standart ve tüm bloklara hizmet verecek çöp teneke/arı hariç olmak üzere kendilerine ait çöp teneke/arı, motosiklet, bisiklet, odun ve kömür sandıkları ve benzeri eşyaları bulunduramazlar. Kapı önlerine ayakkabı, ayakkabılık dolap, çöp toplama saatı dışında çöp torbası v.s. koyamazlar. Bağımsız bölümlere ait çöpler hermetik plastik veya çevreci çözünen torbalar içinde olmalı veya yönetim tarafından çöp ayırma amaçlı konulabilecek standart ve tüm kata hizmet verecek çöp teneke/arına atılır. Kat malikleri bağımsız bölümlerine ait çöplerin toplanması esnasında bağlı bulunan yerel yönetimler ve/veya KONSEPT VERA Yönetiminin atık yönetimi ile ilgili kurallarına uymakla yükümlüdürler.

6.7) Otopark alanları bağımsız bölümlere tahsislidir. Otopark kullanım kuralları, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş YÖNETİMİ Kat Malikleri Otopark Kullanım Kurallarına uymak zorundadır. Kat malikleri arabalarını (otomobil) park edecekleri toplu yapı içinde tahsisleri park yerlerine uygun şekilde park edeceklerdir, ortak alan olan geçiş yollarına park etmeyeceklerdir. Tam park yerleri dahil olmak üzere park alanını kullanırken başka maliklerin kullanımına mani olmayacaklar . park yerlerinin önüne, çıkışlarına ve geçiş güzergahlarına park etmeyecek ve KONSEPT VERA Yönetimi'nin alacağı kararlara aynen uyacaklardır. Uygun park edilmeyen araçlar hakkında KONSEPT VERA Yönetimi gerekli uyarıyı yapar. Tekrar etmesi durumunda ceza (*) kesar, aracın tekerlek-araç özel kilit sistemi ile bloke edilebilir. Kat malikleri otopark alanlarında araçlarından başka eşya, dolap, cisim , malzeme bulundurmazlar, bulundurdukları takdirde ilk uyarının ardından yönetim tarafından kaldırılmasına mani olamazlar.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kat malikleri otoparka bırakacakları otolarını plaka numaralarını ve otolar değiştirdiğinde yeni plakaları güvenlik için VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimine vere Toplu Yapı çevre ve kapalı otoparkta maksimum hız 20 km dir Bu kurala uymayana Bağımsız Bölümler için ceza (*) maddeleri uygulanır VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu bu hız limiti sağlamak için Toplu yapı içinde uygun bulduğu noktalara hız kesici plastik bariyerler koyabilir

Misafir Otoparkı veya Ofis de AVM yapısındaki kullanıma uygun bağımsız bölümün misafir yoğunluğu göz önüne alınarak KONSEPT VERA yönetimi dilediği takdirde otopark alanlarının malik ve misafirler için daha düzenli, verimli, güvenli kullanılmasını sağlamak ve diğer maliklerin rahatsız olmasını önlemek maksadıyla vale-parking sistemi kurabilir otopark meydanı için özel yönlendirmeler ve anonslandırmalar koyabilir, otoparkı uygun mimari unsurlarla ayırarak özel kanallarla çalışan bariyerler koyabilir Ana parselde bulunan tüm blok yapısındaki tüm malik kiracı ve misafirleri bu tür uygulamalara riayet etmek mecburiyetindedir

6.8) VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimin ihtiyaç olduğu takdirde kapalı otopark alanlarında uygun bölgelerde ayrılmış olan ve sadece misafir araçların kullanımına sunulmuş olan "Misafir Araba Otopark" sahaları oluşturabilir girişler VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimi tarafından kurulacak olan kartlı ve sistemlerle sağlayabilir , 12 saati geçen parklamalardeMerkez İlçesinde faaliyet gösteren özel şahıs ve şirketlere ait kapalı otoparklarda uygulanan "En Yüksek Tarifeden" az olmamak kaydı ile VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimi tarafından belirlenecek ücret tarifesi geçerli olacaktır "Misafir Araba Otopark" sahasından Yönetim Kurulunun belirlediği alanlarda VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimi'nin misafirleri ve profesyonel çalışanları da kiralama yoluyla ve ücretini ödeyerek faydalanabilecektir Ancak hiçbir şekilde geçici süre daha olsa kat malikleri kendi araçlarının park imkanı verilmesini talep daha edemezler "Misafir Araba Otopark" sahasının gerçek kullanma amacının dışında kullanılmasının yaratacağı rahatsızlıkları engel olmak amacı ile VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimi bu maddede yazılanlar dışında yeni kurallar ve yönetmelikler yayınlayabilir Bu maddede yazılanların uygulanması zorunlu olmayıp VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimi'nin ihtiyari olarak zorunluluk halinde uygulayacağı olmak çözüm yollarının açıklanması amacı ile konulmuştur.

6.9) Toplu Yapı çevresi çevrili olup, ana yaya girişi ve tüm otomobil araba girişi ve çıkışı konutlar ve OFİS AVM Binası ayrı ayrı olmak üzere belirlenen noktalardan kontrollü olarak sağlanacaktır.Konut otopark girişi tek noktadan da ihtiyaç olması halinde, bu noktaların , güvenlik görevlilerince 24 saat koruma ve denetim altında tutulması veya bilgisayar kontrollü giriş çıkış kartları , otomobil araba giriş sistemi ile benzeri elektronik güvenlik sistemleri kurulmaları ile kontrollü VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimine aittir

6.10) Yüzme havuzu ve bahçelerdeki ortak diğer tesislere işletme giderlerine VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimi tarafından ilgili yılın işletme projesine dahil edilmesi suretiyle karşılanacağından katılmak zorundadırlar

6.11) Bağımsız bölümde kiracı olarak oturanlar,( ofis ve avm çalışanları ve malikleri hariç ) kira bedelinin sağladığı ölçüde bağımsız bölüme ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler

6.12) Spor tesislerinin, açık otoparkların, çöp alanlarının, çocuk oyun alanlarının, sosyal tesislerinin, güneşlenme alanının, ve bu birimlere ait eklentilerinin kendi bağımsız bölümlerine yakın olduğundan veya bu yakınlığın rahatsızlık yaratığından bahisle bağımsız bölümlerin kat malikleri , kiracıları tarafından kullanımını engelleyemezler
Bu birimlerin kendi bloklarına rastlayan, blok yapılaşmalarda bulunan bağımsız bölüm malikleri KONSEPT VERA Projesi diğer bağımsız bölümleri lehine bu haklarından feragat etmişlerdir Aynı şekilde diğer bağımsız bölüm sahipleri de bu birimlerin kendi bloklarının yakınında olmadığını öne sürerek işletme giderine katılmaktan imtina edemez Bu hemler ve eklentileri KONSEPT VERA ortak alanları, ortak yerleri ve ortak şeyleri olarak kabul edilmiş olup, parsele ait veya kamuya terk edilmiş olsa dahi bakım, korunma, yenileme geliştirme giderleri anagayrimenkulü oluşturan tüm bağımsız bölümlerin dolayısıyla VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetiminin ve dolayısı ile kat malikleri ve kiracılarının sorumluluğundadır

6.13) AVM ve OFİS işyeri -dükkan , depolu ofis kat malik ve kiracıları Konutlar içinde bulunan açık spor tesisleri, kapalı yüzme havuzunun bulunduğu bahçeden faydalanamazlar Bu belgeye göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulunun yazılı onayındadır

6.14) VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu blok yapılardaki kimi girişlere, geçici dahil, özel kartla açılabilen bariyerler koyabilir Bu halde kat malikleri bu kartların bulundurmasına özen göstermek ve bilerek sorumsuz üçüncü şahıslara aktarılmasına mani olmak zorundadırlar Bu gibi hallerde kat malik sorumludur.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Yönetim Kurulu, ortak alanlarda güvenlik, temizlik ve genel düzenin sürdürülebilir şekilde tesisini sağlamak amacıyla bu Yönetim Planını hazırlamıştır.

B.16) Zaman ve zaman aralıklarında kullanılacak bağımsız kat mülkiyeti kapsamındaki bağımsız bölüm ve eklentilerden, ortaklık alanlarından ve diğer hizmetlerden yararlanma şekilleri ile diğer bölümlere geçmesine mani olacak hususlar belirtilmiştir.

B.16) Havuz kullanım kuralları VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. tarafından hazırlanır ve uygulanır. Kat Malikleri Havuz Kullanım kurallarına uymak zorundadır.

B.16) Bisikletler, bisiklet park yerlerinde ve/veya Toplu Yapı yönetiminin gösterdiği yerlerde saklanır.
B.16) KONSEPT VERA Projesinde ortak yer ve tesislerden yararlanırken, kiracılara zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

B.19) Ceza (*) Maddesi : Kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerine aykırı davranması durumunda yönetimin göndereceği uyarıda, ihlalin devamı etmesi halinde günlük 2023 yılı için 500,00 TL ve izleyen hususlarda bir malike azami haddi 5.000,00 TL olmak üzere), sonraki yıllar için ve her yıl için ilgili devlet kuruluşunun açıkladığı enflasyon endeksi oranında artırılarak hesap edilen kadar bir ceza uygulanacağı bildirilir.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM - KAT MALİKLERİ VE KAT İRTİFAKI HAKKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

MADDE 7 - GENEL HÜKÜMLER :

Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerini, tahsisli mahaller eklentileri, ortak yer ve şeyleri kullanırken, kanun, yönetim planı, kat malikleri kurulu kararları ve bu kararlar doğrultusunda VERA GRUP MÜHENDİSLİK Yönetim Kurulu talimatlarına ve varsa yönetim şirketinin talimatlarına doğruluk ve iyi niyet kurallarına uymak, birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememekle yükümlüdürler.

7.1) Müteselsil Sorumluluk.

Bağımsız bölüm maliklerinin borçlarını belirleyen bu ve diğer maddelerdeki kurallara kullanma ve faydalanmaya ilişkin hususlar ile diğer hükümlere, Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetlere bağımsız bölüm kiracıları, oturma hakkı sahipleri yahut bağımsız bölüm ve eklentilerinde herhangi bir sebeple, sürekli olarak bulunanlar ile faydalananlar dahi dahi uymakla mükelleftir. Söz konusu bu mükellefiyetlere riayet hususunda kendilerine yapılan yazılı ihtara rağmen, davranışlarına devam eden kiracı, misafir sakin ve asıl hak sahipleri bağımsız bölüm malik ile birlikte ve müteselsilen sorumlu olurlar. Bağımsız bölüm malikleri kiralamada işbu yönetim planından ana gayrimenkule ait yönetim alanından bir nüshayı vermek ve kira kontratına bunu ait hükmü koymak zorundadırlar.

7.2)Bağımsız Bölümlerin Satın Alma Yolu İle Devri Halinde Bağımsız Bölümün Eski Borçları

Toplu Yapıdan bağımsız bölüm satın alan yeni malik, varsa geçmiş dönemde ödenmemiş o bağımsız bölümün aidat (ortak gider ve avans payı) ve işletme giderinden sorumludur. Toplu Yapıdan bağımsız bölüm almak isteyen alıcılar VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Yönetim Kurulu yönetimine müracaat halinde, varsa bağımsız bölümün geçmiş döneme ait aidat ve işletme gideri ve bu yönetim planındaki maddeler uyarınca varsa tahakkuk etmiş tazminat borcu olup olmadığını öğrenmek zorundadırlar. VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Yönetim Kurulu Yetkilisi dilerse bu alacağı yeni malikten tahsil etme yoluna gidebilir. bu halde, yeni malik bu borcun bağımsız bölümün önceki sahiplerinden satın alındığı döneme ait olmadığını ileri sürerek borcun ödenmesinden ve eski malikin kat mülkiyeti kanunu ve bu yönetim planından doğan her türlü borcunu ödemesinden imtina edemez. Bağımsız bölümlerin satın alan malikleri tapuda tescil olan iş bu yönetim planını okuyup müsaadelerinden sonra bağımsız bölümlerini satın aldıktan kabul ederler.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7.3) Başkalarını Rahatsız Etmeme

Bağımsız bölüm malikleri kiracıları ve diğer kişiler hiçbir surette, titreşim, gürültü ve ses şiddetiyle komşularını rahatsız etmemekle pencere balkon ve kapılardan bir şey dökülmesini, atılmasını akmasını veya sıkıntı vermesini önlemekle Belediye Zabıtası talimatlarına riayetle gürültü etmemekle, genel olarak ana taşınmaz ve özel olarak da blok yapı ile ilgili otum kararlara ve tedbirlere uymakla, gereğinde bu tedbirleri almakla, binada can ve mal emniyetini sağlamak hususunda paratoyer, patlayıcı yanıcı veya tehlikeli madde bulundurmamakla yangın su baskını gaz tehlikeleri önleyecek her türlü tedbiri almak ve alınan tedbirlere uymakla yükümlüdürler

MADDE 8 BLOK YAPILARIN VE ANA TAŞINMAZIN BAKIMI KORUNMASI VE YARARDAN SORUMLULUK:

**8.1) BAKIM BORCU:**

8.1.a) Kat malikleri blok yapının ve ana taşınmazın bakımından sorumludurlar Bu sorumluluğun kapsamına, ana taşınmazın ve bloğun gerek bağımsız bölümlerinin, gerekse eklenti, ortak yer ve şeylerinin kullanılmasına izin gösterilmesi, her türlü zarar verici davranıştan kaçınılması dahildir Ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar

8.1.b) Bağımsız bölüm malikleri, intifa hakkı sahipleri ve bağımsız bölümlerde bulunan diğer kişiler, blok yapıyı temiz tutmak ortak yer ve şeyler, işleri ve devamlı servisi amacı dışında kullandırılmasına izin göstermek, bu doğrultuda alınan karar ve VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu talimatlarına ve yönetim/servis şirketinin kurallarına uymakla yükümlülürler Her kat malikı, blok yapıya ve diğer bağımsız bölüm maliklerine karşı sorumludurlar Her kat malikinin bu paragraftaki mükellefiyetleri ana taşınmazın bulunu içinde aynen geçerlidir

8.1.c) Kat malikleri veya onların bağımsız bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar kendilerinin veya yakınlarının çocukları tarafından, Toplu yapıda meydana gelirlen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocukların kentlilerine ayrılan yerler dışında oynamamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler.

**8.2) KORUMA BORCU:**

Bağımsız bölüm malikini kiracıları, intifa veya sükna hakkı sahipleri, 5. maddeki hükmü mahfuz kalmak kaydıyla

8.2.a) Kendi bağımsız bölümleri dahilinde statik payına aykırı olarak, kolon ve kirişlere müdahale edemezler ana yapının ve binanın dış cephenin görünüş ve estetiğini bozacak değişiklik ilave, tadil, onarım ve boya yapamazlar

8.2.b) KONSEPT VERA avm ve ofis blogu dahil ortak yer ve tesislerin daha rahat kullanılır hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilaveler, blok yapının veya ana taşınmazın korunması, yıpranmasının önlenmesi kapsamında yapılması faydalı olan tadilat tesisat değişikliği ilgili blok yapısının Kat Malikleri Kurulu veya Toplu yapı ile ilgili ise VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.nin onayı olmadan yapılacak karar veremezler , VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu oluru, etüt bir fen adamının mahsursuzdur raporu ve yapılacak işlemin müteahhitliğiyle mümkündür. Yine kat maliklerinin kurullarda istediği inşaat,onarım ve tamirler , yenilik ve ilaveler için KMK'nın 42 ve 43. maddeleri geçerlidir.

Bu yenilik ve ilaveler giderlen, faydaya yenilik ve çok masraflı ve ilke olmayan harcamalar için bağımsız bölümlerin arsa pay oranında ilke olan harcamalar için ise faydalananlar tarafından, faydalanma oranında borç ödenir. Bağımsız bölüm maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Yönetim

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kurulunca belirlenir. Anılan kanunlara göre mesafeli sözleşme hükümleri dışında kalan [illegible] ilgili diğer sözleşmeler değerlendiği sürü mahkemesi kararı ve Yargıtay onaması şartlarına uygun olarak [illegible] kendilerine devam masraf payını ödemek zorundadırlar

KONSEPT VERA ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok numaralıysa veya yapılan bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanılması yönünün yerilmesi bulunmuyorsa bunlardan faydalanmak istemeyen bağımsız bölüm malkı gidere katılmak zorunda değildir bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların, yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm malikleriyle ödenir

Bununla birlikte blok yapının dışmanı ilgilendiren ve binanın korunması, yıpranmasının önlenmesi kapsamında yapılması zorunlu olan tadilat mahiyet değiştirdiği ve türü çalışmalar zaruretin olup bu işin aciliyetini bu yönetim raporuyla tespit edilmesini takiben, yapımcı firma konuyla bilgilendirilmek kaydıyla konut bloklarında VERA 23 Yönetim, tarafından re'sen gerçekleştirilir ve masrafları ilgili blok yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerine paylaştırılır

8.2.c) Kendi bağımsız bölümleri içinde, yeniden inşaat müsaadesi alınmasını icap ettiren bir değişiklik yapmak isteyen malik blok yapıdaki bütün kat maliklerinin rızalarından ve KONSEPT VERA Yönetim Kurulu olurundan başka ve mülkiye, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Şirketi'nin muvafakatını almak zorundadır Yapının dış estetiğinde yapılacak değişiklik ve düzenlemelerde aynı prosedüre tabidir.

8.2.d) Bağımsız bölüm maliklerinden biri, diğer bağımsız bölüm maliklerinin bilumum rızalarını ve KONSEPT VERA Yönetim Kurulu olurunu ile yapıncı firmanın onayını almadıkça, blok yapının ortak yerlerinde inşaat, tadilat tesis bedana, boya yapamaz, ortak yer ve şeyleri onaramaz, onların değiştiremez

8.2.e) Eklentilerde, herhalde değişiklik, onarım ve tadilat yapılamaz Eklentiler ile ilgili değişiklik onarım ve tadilat yapılması yetkisi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu onayına ait olmak üzere malikindir

8.2.f) Kat malikleri kendi bloklarının çevresinde veya kendilerine tahsis edilmiş kat bahçelerinde dahi inşaat gerçekleştiremezler, orijinal projeye aykırı şekilde cit veya benzeri malzemelerle çevirmezler Bahçelerde dikilecek ağaçların türleri KONSEPT VERA peyzaj projesi esas alınmak üzere VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir Bu kararla aykırı olarak ve gerek genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç dikilemez.

8.2.g) Kat Malikleri ya da KONSEPT VERA Yönetim Kurulu, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin yazılı onayını alınmaksızın projeye aykırı olarak herhangi bir değişiklik yapmayacaklarını yapmaları halinde proje müellifi olan VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin eski hale getirme davası açma hakkının var olduğunu ve projeye aykırılığının ilk talebinde giderilmediği takdirde 2023 yılı için 50.000,00 TL (Elliİnİ Türk Lirası) olmak üzere projeye aykırılığın tespit edildiği yıla ait olan ve her yıl için ilgili devlet kuruluşunun açıkladığı endeksten oranlarda artırılarak hesap edilen cezai şartı, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin bu konuya ilişkin ilk yazılı talebinde ödemek zorunda olduklarını kabul etmişlerdir

8.2.h) Öncelikli Satın Alma Hakkının Mevcut Olmayışı KONSEPT VERA mesken olsun ve aynı kapsamındaki bir bağımsız bölümün bir arsa payının satılması halinde, diğer bağımsız bölüm malikleri öncelikle satın alma (ön alım) hakkına sahip değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Genel Olarak Ortak Giderler :**

KONSEPT VERA sınırları içindeki konut ve merkez ticaretten bağımsız bütün kat malikleri için ortak giderlere katılma zorunluluğu iki türlüdür. Birincisi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş veya KONSEPT VERA Yönetimi' bütçesiyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur

Ortak genel giderler paylaşım anahtarı genel olarak iki kalemdir. Bu paylaşım esası Kat Mülkiyeti Kanunu esas alınarak hazırlanmış olmakla beraber iş bu yönetim planının 9.10) maddesinde dağılım esasına ait kurgu sebebi belirtilmiştir

**KONSEPT VERA Ofis Konut ve AVM Bölümleri,** tüm ortak genel giderlerine bağımsız bütün kat malikleri kendi arsa payları oranında katılırlar. Şöyleki,

a)Toplu Yapı görevlisi, blok görevlisi, danışma, konsiyerj, güvenlik, temizlik, teknik personel, bahçıvan, güvenlikçiler gibi personel giderlerine, yönetici aylığı giderlerine, yönetim ve bunun gibi diğer personel giderlerine – işçi ücretleri, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, vergi, ortak alan sigorta ücretleri ve benzeri yükümlülükler dahil ve bunlar için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında. *(kapıcı, kalorifer, bahçıvan ve bahçı giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılması gerekir KMK hükmüne göre )*

b)Yine anagayrimenkulun sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri gibi tüm diğer giderlere/avansa ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür

**9.1) Bloklar Ortak Giderlerine Katılma (Blok Giderleri) :**

**Tüm blokların ortak giderlerine ait veya yatırımlarına ait işletme bütçeleri kendilerine ait olacaktır, Ofislerin ortak alan giderlerini belirtilen, AVM Ortak alanlarını belirten, Konutların ortak alanlarına belirten bütçeler olacaktır, konutlarda bulunan 4 adet blok bütçesi tek bütçe olarak yapılacaktır. Bütçe dönemi İlgili yılın Ocak ayı başında başlar İlgili yılın Aralık ayı sonunda biter.**

Her bir blok yapının kendi genel giderleri blok yapılardaki bağımsız bölüm maliklerinden karşılanır. Kat malikleri ve mülkiyet hakkı sahiplerinden her biri, her bir blok yapıya ilişkin aşağıda sınırlanan masraflar ile kat mülkiyeti kanununa göre ortak masraf addedilen giderler için toplanacak avansa aşağıda kriterler gösterilen esas ve oranda katılmakla yükümlüdürler.

Avans toplama ve masraf paylaşımı yönünden her bir blok yapıdaki her bağımsız bölüm bir birim olup, ilgili blok yapıya ilişkin masraflar ve bunların paylaşımı şöyledir

**KONSEPT VERA** Konut Blokları bloğunun kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinin bulunduğu bloğa ilişkin ortak genel giderlerine kendi arsa payları oranında katılırlar. Bu usul Ofis ve AVM için de geçerlidir

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Şöyle ki her bir

a) Birlikte görev alınacak ve sadece ilgili bloğun hizmetlerinde kullanılacak blok güvenlik danışma konsiyerj, güvenlik temizlik teknik personel bahçıvan bekçi gibi personel giderlerine, yönetici aylığı giderlerine, yönetim ve bunun gibi diğer personel giderlerine - ışçı ücretleri, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, vergi, sigorta ücretleri ve benzeri yükümlülükler dahil - ve bunlar için toplanacak avanslar kendi arsa payı oranında,

b) Blok yapının sigorta primlerine, blokların ve ortak alanların tamamen ve soğutulması için yapılan yakıt, elektrik ve bakım ile onarım giderleri ve blok yapının ortak yer ve geçişleri işletme, bakım, koruma, güzelleştirme, geliştirilme ve onarım giderleri ile diğer giderlere blok özel giderlerine ve sadece ilgili blok yapının maliklerinin istifade ettiği ortak yerlerin ve tesislerinin işletme giderlerine ve giderleri için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında,

c) Her bir bloktaki veya birden fazla bloktaki ortak kullanılan ısıtma sistemlerinde bağımsız bölümlerin içindeki ısıtma sistemine ilişkin giderler bölümlerin ısıtma hizmetlerinin verildiği süreler esas alınmak suretiyle kaloriferle veriliyse pay ölçer mevcut ise ısı paylaşımına ilişkin mevcut yönetmelikler uyarınca, kaloriferle verilmiyor değil ise teknik verilere dayanılarak, söz konusu bloklardaki ısıtma sistemlerinden önceki proje esasına bağlı olarak tayin edilen blok bağımsız bölümler arasında arsa payları esas alınarak ,

d) Bağımsız bölümlerde tüketilen soğuk ve sıcak su bedelinin, mevcut ise blok veya bağımsız bölümlerde mevcut sayaçlar aracılığıyla belirlenecek tüketim miktarları esas alınmak suretiyle enerji paylaşımına ilişkin mevcut yönetmelikler uyarınca değilse arsa payı oranında paylaştırılır Bağımsız bölümlerde tüketilen toplam su miktarı ile blok yapının veya arsa üzerindeki Toplu yapının tamamında tüketilen su miktarı arasındaki fark ortak yerler ve hizmetler için harcanmış addolunup bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payı esas alınarak

e) Sıcak su için harcanan yakıt ve elektrik bedeli, teknik esaslara dayanılarak ısıtma için harcanan genel yakıt ve elektrik bedelinden ayrılarak, iş bu maddenin sıcak suya ilişkin olarak belirlenmiş olan paylaşımına esası (9.1) d) ile bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payı esas alınmak kaydıyla yükümlüdür

Ayrıca blok yapı ve arsa taşınmaz sabit tesislerinin yenilenmesi, yeni demirbaşlar edinilmesi ile yeni yatırımlara ilişkin giderler bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payları oranında paylaştırılır Yukarıda yazılı olan blok yapıya ilişkin giderlerden gideler gider dağılım esasına göre iş bu yönetim planı EK 2 ARSA PAYLI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER LİSTESİ 'deki bağımsız bölüm numaralarına göre verilen arsa payı oranında sadece o blok yapıdaki bağımsız bölümlerce karşılanır

Şöyleki her kat maliki ,

KONSEPT VERA Konut Bloklarının ortak giderlerinden

a) Toplu Yapıda konut bloklarında görev alabilecek tüm Toplu Yapının Konut Bloklarının hizmetlerinde bulunacak Toplu Yapı görevlisi, danışma konsiyerj, güvenlik temizlik teknik personel bahçıvan - bekçi gibi personel giderlerine, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Toplu Yapı Yönetimine verilecek olan ücretlerle ilgili giderlere, yönetici aylığı giderlerine, yönetim ve bunun gibi diğer personel giderlerine - ışçı ücretleri, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı vergi, sigorta ücretleri ve benzeri yükümlülükler dahil - ve bunlar için toplanacak avanslar kendi arsa payı oranında.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

b) Bentlerin dışında kalan tüm giderlerin ana taşınmazın ve Toplu yapının konutlar blokları yapının ağaçlandırılması, park bahçe ve diğer ortak mahallerin tanzim ve bakım masrafları ile su giderlerinin yazma havuzu ve çevresindeki ortak diğer tesislerin işletme giderlerinin, tüm aydınlatma masraflarına, jeneratörlere ilişkin bakım ve işletme giderlerine,VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Toplu Yapı Yönetimi birimlerine ait her türlü ısınma, aydınlatma ve su giderlerine Tv tesisatı, personel donanım giderlerine, hidrofor, spor tesisi, yol otoparklar ve havuzun, temizlik, bakım,onarma ve onarımına, ısınma, elektrik, su ve doğalgaz ve işletme giderlerine, demirbaşlar için ödenecek giderlere, kalo, sauna, fitness salonunun işletme giderlerine, çevre aydınlatma bahçe sulama giderleri, Toplu Yapı yapılarının ortak yer, kamuya terk edilmiş alanlar, müşterek şey ve yerlerle bulunum tesislere ve diğer ortak mahallere ilişkin ve şeylerin işletme, bakım, temizlik, korunma, yenileme tesisat, güzelleştirme güçlendirme, geliştirme , yenileme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı ve sair yönetim giderleri gibi diğer giderlere ve tüm Toplu Yapı yapısı maliklerinin istifade ettiği ortak yerlerin ve tesislerinin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa ve bahsi geçmeyen diğer giderlere kanun arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

Ayrıca KONSEPT VERA ana taşınmazının konut blokları ve konut bloğu bağımsız bölümlerine ayrılmış olan veToplu Yapı konut blokları bölümü ortak alanında bulunan sabit tesisatlarının yenilenmesi, yeni demirbaşlar edinilmesi ile yeni yatırımlara ilişkin giderler konut blokları bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payları oranında paylaştırılır

Her maliklgili avansların her ayın en geç 10 'unda Yönetim Kurulunun belirlemiş olduğu banka hesabına ödenmekle yükümlüdür, gecikmelerde KMK Md 20 belirlen gecikme tazminat oranı uygulanacaktır. Bu oran enerji ödemelerin ve enerji ödeme gecikmelerinde de uygulanacaktır

9 3) KONSEPT VERA PROJESİ'nin Diğer Paylaşım ve Faydalanma Esasına Dayanan Giderleri

**Diğer Verilecek Hizmetlerin Giderleri:**

Bunlarla beraber ana taşınmazlarda bina diğer servis hizmetlerinin verilmesi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş yönetim tarafından kararlaştırılmış ise , house-keeping, room-service, yıkama, ütü ve kuru temizleme, teknik bakım ve onarım, çağdaş ofis hizmetleri ile resepsiyon servisi olarak belirlenmiş ve bağımsız bölümlerin kendi bünyeleri içinde veya içino yönelik olarak verilmesi öngörülmüş olan hizmetlerden tarife ücretleri çerçevesinde yararlanılacak olunduğundan, bunlar genel yönetim giderleri içinde mütalaa olunmayacak ve bağımsız bölüm malikleri arasında paylaştırılmayacaktır Yönetim tarafından gerekli görüldüğü takdirde uygulanabilecek vale-parking hizmeti bu şekilde değerlendirilebileceği gibi, zorunlu olarak uygulama halindeYönetim dükkan sahipleri haricindeki kat maliklerine arsa payı oranında dağıtılabilir

9 4) KONSEPT VERA bloklarda ortak çalıştırılacak personeller istihdam edilmesi veya sunulan şekilinden sağlanması durumunda VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu tarafından bu personeller ve yapılan işlere ilişkin ortak bölüş oluşturularak hizmet veren KONSEPT VERA bağımsız bölüm malikleri arasında 9 1 ve 9 2 de zikredilen oranlarda paylaştırılacaktır

9.5) 9 1'de ve 9 2'de zikredilen ve arsa payı oranında dağıtılacak giderlerin bağımsız bölümlere dağıtımında ilişkin bağımsız bölüm arsa payı dağılım listesi (Yönetim planı Ek) EK: ARSA PAYLI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER LİSTESİ ) yönetim planının sonunda bulunmaktadır

§ 6) Yukarıda belirtilen ortak mülkiyete konu kat bağımsız bölüm) malikinden ayrılma arzusu doğması durumunda diğer ortak hallerde zamanında belli bir avans ödemekle Kat bağımsız bölüm malikleri bu avansı ödemeyenlerin yerine edemezler. İmtina edecek ayrılmak isteyen malikin hakkı ve hesabı yoktur. VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetiminde olur.

§ 7) KONSEPT VERA PROJESİnin tamamı için işletme defteri kasak atında işler ve gerçekleşmeleri bu defterde kaydeder. Bununla beraber kat mülkiyeti kanunu ve bu yönetim planının 14 maddesi esaslarına göre, gerekli görüldüğü takdirde işletme defteri tasdik ettirebilir.

§ 8) KONSEPT VERA Projesinde tüm konut blokları ortak alanları, Konut Binası ortak alanları konut blokları ortak alanları Toplu yapı ortak yer ve tesisleri için tüzelkişinin yönetim şirketinin, yöneticinin veya Yönetim Kurulunun yıllık işletme projesinin ana unsurları olan bir önceki yılın fiilen gerçekleşen ve istihdam edilen personelin yönetim şirketince tahsil edilen aylık ücretlerine, elektrik ve su bedellerinin faturalarına yönetim şirketinin bu alanda belirlenen ücretlere, bu giderler toplamının % 15' inden fazla olmayan bakım onarım genel gider paylarına itiraz edemezler, itiraz, işletme projesi yürütülüşünü durdurmaz.

§ 9) Her bağımsız bölüm maliki yapılacak blok ( Konut Ofis Avm Blokları için ayrı ayrı olmak üzere ) yıllık olağan genel kurul veya olağanüstü genel kurul toplantılarına katılmak veya kendisini bir vekil ile temsil ettirmek gerekliliğinden hareketle bu toplantılarda alınan kararlardan bilgi sahibi olunmadığı veya tebligat yapılmadığını ileri sürerek alınan toplantı kararlarına itiraz edemez.

§ 10) İş bu genel giderlere katılma maddesi ve alt başlıkları Kat Mülkiyeti Kanunun 20 maddesinde belirtilen bağımsız bölümler arasında 'Arsagayrimenkulun Genel Giderlerine Katılma Maddesi' esas alınarak düzenlenmiş olup ilgili Kanun maddesinde düzenlenen 'kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça' anlayışından hareketle arsagayrimenkulun ortak giderlerine hangi oranda katılacaklarına dair esaslar dikkate alınarak, hazırlanmıştır. KONSEPT VERA yapısı bağımsız bölüm sayısı ve bağımsız bölümlerin malikleri değişmesi de arsa payları esas alındığında malikler arasında masraf paylaşımının adaletli olmasını sağlamak ve bağımsız bölümlerin metrekarelerine ve arsa paylarına göre daha uygun bir paylaşım oluşturmak amacı ile giderlerin arsa payı oranında karşılanması konusunda malikler anlaşmışlardır. Başkaca her ne sebep olursa olsun yönetim planının bu maddesine itiraz edilemez.

**§ 11) Toplu Yapının, Blok Yapıların Bir Kısmının veya Belirli Blokların Ortak Giderlerinin Paylaştırılması:**

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu veya görevlendirdiği takdirde KONSEPT VERA Yönetim Kurulu yapının tamamı, bir bloğunu birden fazla bloğunu bir arada, KONSEPT VERA konut bloklarını bir arada ilgilendiren genel gider kalemlerini Kat Mülkiyeti Kanunu ve iş bu yönetim planı esasları çerçevesinde masrafın yapıldığı masraf merkezini tanımlamak ve ayırmak koşulu ile ilgili maliki merkezinden faydalanan bu maddede yazılmış olan bölümlendirmeyi esas almak suretiyle dağıtımlarını bu dağılım anahtarına göre işletme projesi hazırlayabilir, bu işletme projesini onaylayabilir, Özellikle ortak alanların onarımı proje ve sistem otomatiklerinin elverdiği ölçüde ayrılmış olan KONSEPT VERA konut blokları genel giderlerinin net tespiti ve faydalanma imkanı olmayan ortak hasar ve şeylerden doğan masrafların faydalanmayan kısımdan malikler tarafından karşılanma zorunluluğunu ortadan kaldırmak amaçlı Masraf merkezi ayrılmaktan sonra giderler ilgili masraf merkezi bağımsız bölüm malikleri arasında iş bu maddenin § 1'de ve § 2'de zikredilen esaslarına göre paylaştırılır.

Bu maddeye emsal olarak arsa parsel üzerinde bulunan bloklar VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş YÖNETİMİ tarafından tamamıyla bağımsız olarak yönetilecektir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bununla beraber Toplu Yapıların ana trafo yangın sistemi, su depoları ve su dağıtım sistemleri ile diğer bazı enerji sistemleri gibi bulundurulacak ortak hizmet ve alanlarının bulunması halinde bu alanların Toplu yapıda Konut Blokları ofis ve AVM ayrılmaya imkanı bulunmadığı durumlarda ilgili tesis ve alanların maliyetleri VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş Yönetimi tarafından paylarına göre ayrıştırılacak ve ilgili alanlara ortak kullanım payı olarak bulunacaktır

**g 12) İşletme Projesi:**

İşletme projesi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetimi konutların ofis ve AVM 'e ait bir yıllık yönetimde (Ocak Aralık dönemini kapsayan bir yıllık süreç) gerçekleşeceği tahmin olunan gelir ve giderleri ile bunlar için bağımsız bölüm maliklerine düşecek payı ve bu pay için ödeyecekleri avans tutarlarını aylık olarak gösteren belgedir

İşletme projesi VERA GRUP MUHENDİSLİK A.Ş Yönetimi tarafından her blok için ayrı ayrı ve detaylı olarak hazırlanır aynen veya değişiklikler onaylanmak suretiyle yıllık iş günü içinde maliklerden itiraz oluşmadığı takdirde kesinleşmiştir

VERA GRUP MUHENDİSLİK A.Ş blokların işletme bütçesi, yakıt parçalarının toplanmasına, aidat, tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ayrıca blokların ortak alan ve Toplu Yapı içinde bulunan tüm ortak alanlarına aydınlatma ısıtma, periyodik temizlik, Temizlik ürünü, güvenlik görevlisi, peyzaj bakımı, bahçıvan, otopark görevlisi, vergiler, yasaklamalar, yol, yemek ücretleri vb verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elemanların giderleri, blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör, hararet vb tesislerin bakım onarım ve işletme giderlerini ve VERA GRUP MUHENDİSLİK A.Ş tarafından yapılması kararlaştırılacak otelci hizmetlerin karşılanması için gerekli giderleri kapsar

Hazırlanan işletme projesi, ilgili maliklerine olağan toplantı tarihinden en az 15 gün evvel imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir ilan edilir Maliklerinden gelen görüşler doğrultusunda gerekirse yeni bir proje hazırlanır veya gerekli görülen revizeler yapılır Son şeklini alan işletme Projesi incelenerek ya olduğu gibi veya değiştirilerek görüşülür ve kararı bağlanarak kesinleşir. Kesinleşen İşletme Projesi ve VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş nun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK 68 maddede sayılan belgelerden sayılır

Bununla beraber Konut blokları AVM Ofis Blok yapılarının her birine ait olan giderler ilgili bütçe kalemlerinde belirtilmekle beraber bu blok yapıların her birinde ayrıca gerçekleşecek mesnai ve gider kalemleri her blok için VERA GRUP MUHENDİSLİK A.Ş tarafından tek işletme projesinde değerlendirilebilir

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

10.1) Yönetim Kurulu Bağımsız bölümlere düşen avans paylarını veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi ortak gider ve avans paylarının on iki ay için tespit ederek evvelden bildirir

10.2) Katılım ( aidat ortak gider ve avans) payları her ayın ilk 10 iş gününde ödenir Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat malkı ödemede gecikti̇ği günler için aylık yüzde beş (%5) hesabıyla günlük olarak gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür Aylık yüzde beş (%5) gecikme tazminatı miktarı herhangi bir şekilde Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeniden düzenlenmediği̇ne indirilemez ancak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A Ş Yönetim Kurulu Kat Malkları Kurulu toplantılarına iştirak ederlerin temsil ettiği bağımsız bölümlerin sayı ve arsa payı bakımından çalt çoğunluğu ile gecikme tazminatı miktarını genişli görürse artırabilir gecikme tazminatı ödenen yılda hiçbiri oranından daha yüksek olarak kararlaştırılamaz ancak bu oran kanundaki oranından düşük olarak belirlenebilir ) Gecikme tazminatı tatbikatı aidatın son ödeme tarihi itibarıyle ilgi ayın son gününden itibaren gecikme gün adedine göre aylık olarak tatbik edilir Kat Mülkü kiracı vasıtası ile katılım payı ödemek durumunda olsa dahi gecikme tazminatı tatbikatı malikine de yapılır

10.3) Katılım ( aidat , ortak gider ve avans) paylarını ödememekte ısrar eden ve iki ay geciktiren kat malkı hakkında VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu, diğer kat maliklerinden her biri yönetici veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi tarafından, yeraltım planına, Kat Mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir VERA GRUP MÜHENDİSLİK A Ş Yönetim Kurulu veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi Ortak gider ve avans payını ödemede gecikten kat malkı hakkında, bu Yönetim Planına KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür

10.4) Ortak giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan, kişinin, kiracısının, ailesinden birinin veya misafirinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa ortak gider, o kat malkı tarafından ödenir Bu zararından zararı veren ve kat malkı birlikte ve müteselsilen sorumludur Veriler zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumludan istenir Söz konusu giden diğer kat malkları ilgili Blok Yönetimi, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A Ş Yönetim Kurulu veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi ödenişlerse yapılıdan ödemeler nispetinde o kat malkına veya giderlere sebep olana rucu hakları vardır.

10.5) Bağımsız bölüm malikleri bulunduğu blok yapı ve/veya Toplu yapı kapsamındaki ortak alan ortak yer veya tesisler veya şeyler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek, kendisinin durumu dolayısıyla yararlanılmasına imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gider" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar. Bir önceki kat malikinin işletmeden avansı ve aidat vs gibi borçlarına gayrimenkulün yeni malikli de müteselsil şekli sorumlu olacaktır

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

10.6) Kat maliklerinin ortaya çıkacak gider ve avans borcundan ve geciktirme tazminatından bağımsız bağımsız bölümün üzerinde kira alacağına, oturma hakkına, intifa hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalanmaktır ve yani malikler de müştereklerin ve müteferrikatın sorumludur. Bu sebeple ödemekle bulunmama mutlak hükümler çerçevesinde kat malikine karşı ileri sürülemez. Kiracının mal sahibine olan borcu ödemesine rağmen ödemediği hallerde dahi, müştereklerin sorumluluğu ortadan kalkmaz. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup yapılan ödeme kira borcundan düşülür.

10.7) Kat maliklerinin, VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş. Yönetim Kurulunun veya yönetim hizmeti şirketinin gideri ve avans payını ödemeyen kat maliklerinden veya diğer sorumlulardan olan alacaklarını önceliklidir. Noterliğe veya mazeret kaydıyla yapılan ihtara rağmen ödemeyi yapmayan ve borcu bu yolla da alınamayan bağımsız bölümler üzerine diğer kat maliklerinden biri, blok yöneticisi, VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş. Yönetim Kurulu, yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi tarafından yönetim planına ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir. 634 sayılı Kanunun 22 nci maddesine göre kendi lehlerine kanuni ipotek konulabilir. Aynı kanunun 26 ncı maddesi hükmü mahfuzdur. Yukarıda sayılanlardan borçlardan kat malikleri kurulu kararı ve beliteleri ödemelerden veya kat mülkiyeti ilişkisinden doğan diğer parasal edimlerden dolayı kat maliki aleyhine yapılacak takiplerde bağımsız bölümde bulunan taşınır malların kat malikinin mülkiyetinde olduğu karine olarak kabul edilir. Medeni Kanunun 807 maddesinin son fıkrası hükmü ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası burada da uygulanır.

10.8) 1046 ADA 11 parselde bulunan yapıların tamamının tamamlanması beklenmeden ancak parselde yapıların tamamının veya bloklarının kısmen tamamlanması ve oturumun kısmen de olsa başlaması halinde ilgili blok yapılarda, Kat Mülkiyet Kanunu uygulanacak olup, bu kanun uyarınca işletme avansı talebiyle etiketler. Kat maliklerinin bağımsız bölümlerin içlerini, iç mimari ve dekorasyon işlemlerini aynı aynı kendileri yapacaklarından dolayı bu işlerin bitirilmesine veya bitirilmediklerini ileri sürerek işletme avansı vermekten imtina edemezler. Kat maliklerinin bağımsız bölümlerini yapmcı şirketten teslim almalarından itibaren ilgili blok veya KONSEPT VERA ana taşınmazındaki teşhir edilen bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun ortak gider ve avans paylarından sorumludur. Bağımsız bölümde oturmadığını, yerleşmediğini, iç tadilat ve dekorasyonu bitirmediğini ileri sürerek aidat avansını ödemekten imtina edemez. Her halükarda kat malikleri ortak yerlerin muhafaza, tamir işletme ve onarım giderlerinden paylarına düşen ödemeleri – bağımsız bölümü teslim almamış olsalar bile – hiç bir gerekçeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

10.9) Ortak gider ve avans paylarının (aidat) ödeme yeri VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından tesis edilen bankada açılan banka hesaplarıdır. Kat malikleri aidatlarını son ödeme gününde yeri VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş. Yönetim KuruluYönetimi tarafından belirlenmiş olan bankanın, anlaşmasının en yakın şubesinde açılan hesaba yatırırlar. Bu hesap numarası yeri VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş. Yönetim KuruluYönetimi tarafından yazılı olarak bildirilir, ilan edilir, gerektiğinde değiştirilebilir.

10.10) Kat malikinin taşınma işlemlerini yönetimin bilgisi dahilinde yapacaklardır. Yönetime bilgi vermeden ve varsa aidat borcu ödenmeden kat malikinin veya kiracının taşınması ve nakliye amacının Toplu yapıya giriş-çıkışı Yönetimce engellenebilir (Giriş-çıkış engelliKanunu aşağıdaki bu hüküm, bu maddeyi oyuşturucu hakkında Ceza Kanunu hükümleri çerçevesinde işlem yapılabilir.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bağımsız Bölüme Girişe Müsaade Mecburiyeti :**

Ana taşınmazın bir kısmının inşaa olması halinde, varsa olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yenilen yapılabilmesi için sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa ortak yer ve şeylerde bağımsız bölüm maliklerinden birinin bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde, eklentilerde meydana gelen arızanın giderilmesi hasar veya bozukluğun önlenmesi, yahut tamirin yeniden yapılması yapı güvenliğine ilişkin olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüm veya eklentiye girmek gerekiyorsa o bölümün malikleri kullanıcıları veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmekle beraber bağımsız bölümde gerekli işlerin yaptırılmasını kullanışlı mecburiyetindedirler. Şöyle ki , acil durumlarda derhal, diğer hallerde ise en geç iki gün içinde, geçiş ve çalışma müsaadesi vermeyi mecburdurlar. Bağımsız bölümlerine girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermekten kaçınmazlar

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması gerekir. Bu müsaadeyi gerektiği şekil ve sürede vermekten kaçınan bağımsız bölüm maliki diğer bağımsız bölüm maliklerinin uğradığı zararı tazmine mükelleftir

Ayrıca bu arızaların giderilmesinde öyle bağımsız bölüm malikleri veya orada oturanların zarar görmeleri halinde, izinde müsaade etmeyen tarafın bu zararı derhal ödemesi ve zararı gidermesi zorunludur

MADDE 12- YASAK İŞLER

Kat malikleri kendi bağımsız bölümleriyle ortak yerleri kullanırken hususiyet kadelarına uymak, yasaya ve Yönetim Planına aykırı davranışlardan kaçınmak, birbirlerine karşı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar

12.1) Ana gayrimenkulun bu yönetim planında belirtilen tüm bloklarında bulunan ofis ayni konut kullanımına uygun olan bağımsız bölümlerinin dışındaki mesken niteliğinde alanları bağımsız bölüm ve eklentilerden hiçbiri meskun dışında bir amaçla ofis bölümleri ofis ve işyeri dışında kullanılamaz. AVM VERA İNŞ A.Ş. mayetinde iken dahi bu şekilde ve amaçla kiraya vermek üzere yapılmış olmasına karşın değildir ve sözleşmeyi bu amaçla kullanabilir hiçbir malik bu durumu itiraz edemez ve kabul etmiş sayılır. Konut blokları A Blok ve A 1 Blok B Blok B1 Blok meskun dışında kiraya verilemez. Bu maksat dışında tahsis şekli değiştirilemez. Yapıcı firma VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. tarafından imal ve inşaa edilen müşterek mülkiyete tabi ortak alanları (kamuya terk edilenler dahil) üzerinde, bu alanların kullanım tahsis amaçlarına mütaallik veya yenileştirme amacıyla yapılacak firmanın onayı alınmaksızın hiçbir tadilat, değişiklik, yenileştirme faaliyeti gerçekleştirilemez. AVM ve Ofis blok'u dükkan-işyeri, ofis-işyeri iş bu yönetim planının ilgili maddelerinde tanımlanan bağımsız bölümleri işyeri olup bu madde içinde sayılamaz. Yapıcı Firma bu alanları kendi bilindiği gibi değerlendirmek üzere kullanım şekline karar verebilir. AVM Ofis blok'u tamamen bağımsız olarak yapılacak ilmiye alan Yapıcı firma blokları bu yönetim planında belirtilen konutlar için daha önce belirlenmiş olan 12.3 maddedeki kullanım yasakları dışındadır ilgili madde (12.3) konut blokları için geçerlidir

12.2) Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim, vb. şeyler silkeleyemezler, su ve benzeri şeyleri dökemezler çöp atamazlar. pencerelerde kuşlara yem veremezler, kedi köpek gibi hayvanlara yiyecek için yiyecek çöp atamazlar. kurutmak maksadıyla da olsa balkonlarına binaların dış cephesine veya dışları görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar. Çiçekler ancak balkon içlerine sokulara konulabilir parapetlere dahil kesinlikle asılmaz. Balkon ve teras alanlarda diğer kat malikleri tarafından görülmeyecek şekilde ancak ayaklıklı portatif çamaşır kurutmalıkları kullanılabilir. Kapı önlerine ayakkabılık dolap, çöp toplama (atık dışında) çöp kovası v.s. koyamazlar

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

12.1) Ofis ve AVM Kullanımına uygun olan bağımsızbölümlerin tamamındaki bağımsız bölümlerin kat malikleri, kat irtifakı veyahut kat mülkiyeti kurulmadan mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerin gösterilen kullanım biçimi dışında, başka herhangi maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanmak üzere kiralayamazlar satamazlar

Bununla beraber KONSEPT VERA Toplu yapıların tüm meskeni kendi bağımsız bölümlerinde rekreasyon kullanımına veya herhangi yer gösterilmek ve adabına aykırı bir şekilde kullanamazlar Tüm konut blok yapıları mesken-rezidans, işyeri-dükkan, ofis – işyeri bağımsız bölümleri de dahil olmak üzere bu tür işlerin yapılması yasaktır

AVM Yönetimi veya Yapıcı Firma VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş kiralayacağı veya satacağı dükkanlarında her türlü yönetim hakkı yapıcı firmaya ait olup firmaların ehliyet ve yeterliği olması durumunda çıkış yerler açma yetkisine veya kiralamasına veya satmaya yetkilidir

A Blok ve A 1 Blok B Blok ve B1 Blok Bağımsız bölüm malikleri meskun olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerini, hiçbir şekilde konsolosluk, elçilik, siyasi parti bürosu, sendika, dernek merkezi veya bürosu ve lokali olarak kullanmayacak ve pansiyon, hastane dispanser, klinik, poliklinik, ceza infaz kurumları gibi müessseseler kurumlarından gibi, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, kulüp, bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu ve gibi eğlence yerleri ile, sendika, dernek, resmi daire, dershane , kurshane, fırın fokantı, pastane vs. gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, tamirciyi basımevi, dükkan, galeri, butik, çarşı spor, bale moda salonu kuaför salonu, kreş, çocuk yuvası, emlak acentası, emlak komisyoncusu , gayrimenkul aracısı gibi iş yerleri kesinlikle açamazlar Bu bloklarda yukarıda sayılan işyerleri haricinde her türlü büro, ofis, ev-ofis gibi kullanımlar da yasaktır Kat malikleri bloklarda tapuda mesken olarak tescil edilen taşınmazlarda her ne şekil ve surette olursa olsun tüm ve mutlaka gayelerle kullanılmaması ve gerek Kat Mülkiyeti Kanunu madde 24'de kat malikleri kurulu kararları ile açılabileceği bildirilen işyerinin ve keza Yargıtay içtihatları ile açılabileceği bildirilen avukat yazıhanesi, doktor muayenehanesi, muhasebe ofisi, emlak acentası, mimarlık bürosu vb diğer bürolarını dahi açılamaz. Bu nedenle bağımsız bölümlerin her ne şekil ve surette olursa olsun konut dışında bir şekil ve maksatla kullanılabilmesine izin verecekleri bu kat malikleri tarafından alınamaz ve uygulanamaz Bloklarda konut amaçlı yapılmış bağımsız bölümler münhasıran mesken olarak kullanılacak olup hangi maksatla olursa olsun kurs açılamaz, mesken dışında kullanılamaz, her ne nam altında olursa olsun işyeri olarak kullanılamaz, düzenlenemez tabela asılamaz Tüm bağımsız bölüm kat malikleri bu işler veya işlerden bir kısmının yapılmasına karar verse dahi bağımsız bölümün cins tashihine aykırı ve ilgili yerel yönetim tarafından izin verilmeyen işler ile yürürlükte olan kanun ve yönetmeliklere aykırı olan işler yapılamaz. İşyerleri açılamaz.

Ofis ve AVM Blokları kullanımına uygun olan bölümlerin bağımsız bölümlerini, KONSEPT VERA Yönetim Kurulu ve VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş. (Yapıcı Firma ) izin vermediğce hiçbir şekilde konsolosluk, elçilik, siyasi parti bürosu, sendika, dernek merkezi veya bürosu ve lokali olarak kullanmayacak ve sinema tiyatro, kahvehane, gazino , kulüp bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu ve gibi eğlence yerleri ile, sendika, dernek, resmi daire, dershane , kurshane, fırın, fokanta, pastane vs. gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, tamirciyi, basımevi, dükkan, galeri, butik, çarşı , spor, bale, moda salonu, kuaför salonu, kreş, çocuk yuvası gibi iş yerleri açamayacaklar bu amaçlarla kiraya vermeyeceklerdir. Yönetim tarafından izin verilmeyen işler ile yürürlükte olan kanun ve yönetmeliklere aykırı olan işler yapılamaz İşyerleri açılamaz Bu tarz işyerlerinin açılmasına sadece VERA GRUP MÜHENDISLIK A.Ş karar verir ve yetkilidir

12.4) Konut Bağımsız bölümlerde ve ortak alanlarda, özel olarak veya ticari maksatla dahi olsa yasak, sürekli ötücü, doğal olmayan yollarla üretilmiş laboratuar veya doğal yaşam hayvanı dahil olmak üzere büyüklüğü ne olursa olsun her türlü vahşi hayvanın ve horoz, tavuk, kümes hayvanları, koyun, küçük ve büyükbaş her türlü çiftlik hayvanının beslenmesi yasaktır

Bağımsız bölümlerde evcil kedi köpek, kuş vs. hayvanların beslenmesi ancak komşuluk hukuku ve hijyenik kaidelerine aykırı olmamak, bağımsız bölüm balkonlarında bu hayvanları bulundurmamak, yönetim tarafından belirlenen yerler dışında gezdirmemek ve bağlamamak, komşuluk hukuku kurallarına aykırı olmayacak, site taşınmazda bulunan diğer komşuları rahatsız etmemek, ayrıca yönetime aşı ve kayıt belgelerini vermek şartı ile mümkündür Bu

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kedi ve köpek gibi bu gibi hayvanların bulundurulmasında genel kurallar yerine bir yazılışda getirilmesi ve gerekse KONSEPT VERA Bedelde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeleri ve ortak alanlara zarar vermemeleridir Evcil hayvan sahipleri ortak alanlarda evcil hayvanları diğer malik ve kiracıların kullanımını engellemek ve onlara zarar gelmesini engellemek maksadı ile tasmalı olarak dolaştırmak bağımsız bölümlerin içinde ise bu sureklilik gösteren sesler çıkarmalarını engellemek hayvanlarının dışkılarını kendileri için ayrılan alanlar dışındaki yerlere yaptırılmasına müsaade etmemek, kesinlikle temizlemek ve çöpçü içerisinde bağlayarak çöpe atmak zorundadırlar Evcil hayvanlar sebebi ile oluşan tüm pislikleri temizle ilgili her türlü sorumlu bulunacaklar. temizlik işleri amaçlı çalışanları tarafından yapılmasını talep edemeyeceklerdir Bu hususlarda kat malikleri veya kiracısı bağımsız bölümde kedi, köpek gibi evcil hayvan besleyeceğini yönetime bildirmekle yine aşı ve kayıt belgelerini vermediği müddetçe bu hayvanları besleyemez. bu işlemleri aksatıcı yapsa ortak mamelere saldırgan yapısı ile korku ve rahatsızlık veren köpeklerin bağımsız bölümde beslenmesine yönetimce izin verilmez Aksi takdirde evcil dahi olsa bu gibi hayvanları bulundurmazlar Kurallara uymayan hayvan sahipleri hakkında yasal işlemlerin yürütülmesi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu sorumluluğunda ve zorunluluğundadır Bununla beraber, bu karar iş bu yönetim planının bu maddesini değiştirme niteliğinde değildir

Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu yönetmesi tarafından belirlenen esasları uyulur

17.6) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapamazlar, gece geç vakte kadar süren davet ve toplantılar yapamazlar Yönetim Kurulundan yazılı izin almadan doğum günü, özel toplantı, nişan , düğün, nişanlığında olan küçük çaplı toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye ilina gösterilmeye mecbur oldukları gibi, kat malikleri kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar . kiraya edemezler. Tüm davet ve organizasyonlar ile toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen göstermek zorundadırlar Bağımsız bölümlerde ,ortak alanlardaki yukarıda bahsedilen organizasyon ve aktiviteler ,sosyal tesisler de dahil olmak üzere sabah 09:00 dan önce akşam 23:00'den sonra kullanılamaz yapılamaz

12.6) Radyo ve müzik aletleriyle benzeri yayın diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanmazlar. Özellikle bu cihazları sabah 09:00 dan önce akşam 23:00'den sonra başkalarını rahatsız edecek seviyede bir sesle kullanamazlar.

12.7) Bağımsız Bölümleriyle, eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı veya pis kokulu veya radyoaktif maddeler ile yangın ve tehlike doğurucu tutuşucu ve sair madde bulundurmazlar ve diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, titreşim ve bu gibi işler yapamaz,koku, duman, toz çıkartıcı hareket ve çalışmalarda bulunmazlar

<u>Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat , Tesis ve Değişiklikleri Çalışmaları :</u>

12.8) Kat malikleri bağımsız bölümlerinin içinde ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak ve Toplu Yapıda Kamet eden diğer komşularının rahat ve huzurlarını temin koşuluyla, istediğini bakım, onarım, dekorasyon, tamirat ve tadilat tesis ve değişiklikleri yapabilirler

Kendi bağımsız bölümleri içerisinde binanın ana taşıyıcı sistemine ve tüm ortak alanlarına zarar vermemek koşuluyla ve yapılacak tüm tadilatlar için projelendirme yaptırarak, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'den proje. KONSEPT VERA Yönetim Kurulu Yöneticisinden ise yapım izni almak suretiyle tadilat yapabilirler Bu izinler yasalarca tanımlanan diğer izinlerin yerine geçmez veya bunları kullanmaz kaldığı anlamına gelmez Bu nedenle gerekmesi halinde yerel idarelerden ve/veya kat maliklerinden alınacak izinler ilgili kat maliklerinin sorumluluğu altındadır

Bağımsız bölümlerde bakım, onarım, dekorasyon, tamirat ve tadilat tesis ve değişiklik çalışmaları yapacak kat malikleri için , Toplu Yapıda oturan kat maliklerinin rahatsız olmaması için resmi tatil ve pazartesi hariç olmak üzere sadece hafta içi ve Cumartesi günleri sabah 09:00 akşam 20:00 saatleri arasında dekorasyon çalışmalarına müsaade edilecektir. Pazar günleri ve resmi tatillerde bu sayılan çalışmaların yapılması kesinlikle yasaktır Bağımsız bölümlerdeki her türlü yer, tavan, duvar işleri , döşeme, parke, fayans, seramik işleri sıva , ses su - temiz su dahil olmak üzere her türlü tesisat ve çalışmaları , kırma, yırtma, delme ve türlü ihtiyaç ve aşa çıkarıcı imalat montaj ve çalışmalar dekorasyon ve tadilat çalışmaları olarak değerlendirilir Bu sayılan niteliklerde olmayan , ses ve titreşim oluşturmayan tamirat tadilat ve işlemler de sıhhi, temiz ve pis su mekanik elektrik ve doğalgaz tesisatlarında VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu Yönetimi tarafından yeniden acil maddelerle tamirat ve onarımları ile

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

mutlak mania ve yaşamlarını bağımsız bölümlerin bağımsız olarak çalışmaları için bu madde hükümleri uygulanmaz.

12.9) Bağımsız bölümlerde, Türkiye Sigorta Yangın tarifesinde "Bina içinde fiyat zammı" gerektirecek "Yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette olan bitümlü maddelerin bulundurulması" yasaktır.

12.10) Malikler ve sakinler bahçe ve ortak yerlere ekonkolar yapamazlar, otoparklarda kendilerine tahsis edilmiş alanları dışında başka bir yeri kendilerine ait olduğunu ileri edemez, bu maksatla özel garaj, çatı, oluk ve teşkil edemezler.

12.11) Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkileyen etkilemesi ilişkin değişiklik yapamaz, farklılık yaratamazlar. Bu kapsamda dairenin dış kapısının ve pencerelerini büyütüp küçültemezler, konumunu, özelliklerini, vasıflarını ve rengini değiştiremezler, binanın balkonuna veya dışına, bahçesine çiçeklik yapamazlar, dış cepheyi kaplama ve boyaları ile korkuluklarını şeklini, vasıflarını ve renklerini değiştiremezler, blok ve parsel içindeki tüm yapı ve peyzajı aynen korumakla mükelleftirler.

12.12) Balkonlarda Komür/Odun ateşi ile çalışan veya elektrikli olup üstü açık olan ızgaradaki mangalların yakılması kesinlikle yasaktır. Ancak, üstü kapalı Ankastre Tarzı Kapalı Lpg veya Elektrikli Mangal Kullanımı için Toplu Yapı Yönetiminden ( bağımsız bölümün bulunduğu blok yapıya göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ) yazılı izin alınması gerekir. VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim veya Rezidans Yönetimi bu izni ilgili kat malikine veya kiracıya sadece komşuluk hukuku kurallarına aykırı olmama, ana taşınmazda bulunan diğer komşuları rahatsız etmeme şartıyla verir.

MADDE 13- BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İSTİMLAKİNİN İSTENMESİ VE KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MEKANİZMASI

13.1) Blok Kat Malikleri Kurulu, , VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu , kat malikleri kurulu tarafından verilen kararın yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan bağımsız bölüm malikı, KMK'nun hükümleri çerçevesinde Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

13.2) Bağımsız bölüm maliklerinden birinin (veya kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) KMK'nda veya bu Yönetim Planında organların borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka bağımsız bölüm malikı, Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin mudahalesini, rahatsız edici durumu son verilmesini isteyebilir.

13.3) Bağımsız bölüm kat maliklerinden bir yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanununa göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, Kat Mülkiyeti kanununun 25. Maddesi hükümleri uyarınca o kat malikinin mustakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini talebinden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat malikı hakkında bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyeti diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına kat malikleri kurulunca ve diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar verilir. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezlerse veya ilgili toplantıda çoğunluk sağlanamazsa, davayı dilekli kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ilanda hak sahibine ödenmek üzere bankada özel ayrık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin ödenmiş tutarıyla birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, bunun ihlalinde yazılı çekilmezlik, her halde mevcut sayılır.

a) Ortak giderlerden ve avanslar kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde üç defa icra veya dava ikamesi yapılmasına sebep olunması,

b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu 33 üncü maddesi gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi.

c) Konut olan kendi bağımsız bölümünü veya bağımsız bölümün kullanım amacını mülk sahibi tasarruf sahibi veya onun hakkı sahibinin mutlaka bağımsız odasının randevu evi veya kumarhane veya benzeri yerler olarak kullanılması, ahlak ve adaba aykırı hareketle oturulması veya masaj salonu kadın güzellik salonu otel, kulüp, dernek, parti merkezi ve iş bu yönetim planının 12 maddesinde belirtilen kullanımın yasak olan hallerde kullanımda olmaması,

d) Bağımsız bölümün malik ya da tasarruf sahibi ile beraberinde ailesi, misafirleri ve eşyalarının ahlak ve adaba uymayacak şekilde ve evsafla dikkat asayişlerini bozup çekmelerine sebep sağlayacak şekilde kullanılmaya bağımsız bölümde veya ortak yerlerde uyuşturucu bulundurulması açılması, satılması tüketimi faaliyetlerde kullanılması terörist faaliyetlere, suçlulara, suç işlemelerine yardım ve yataklık faaliyetlerinde kullanılması patlayıcı madde ve rahatsız edici bulundurulması

Bu maddedeki dava hakkı devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her hâlde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer

**BEŞİNCİ BÖLÜM -**

**KONSEPT VERA PROJESİ YÖNETİMİ**

1046 ada 11 no'lu parsel üzerindeki Ana taşınmaz "VERA GRUP MUHENDİSLİK A.Ş YÖNETİM KURULU Konut AVM OFİS Yapısı VERA GRUP MUHENDİSLİK A.Ş tarafından 10 yıl süre ile oluşturulacak kurullar tarafından yönetilir

**KONSEPT VERA TOPLU YAPISI YONETİM KURULU ŞEMASI**

Tüm Kat Malikler sayısı Meskenbloklarda 6368 + AVM Blok 84 + BBOFİS 68 BB olmak üzere Toplam 217 malik olma

Toplum . 2 Blok ( A-A1-B-B1)Meskan Konut + 1 AVM Binası + 1 Ofis

YONETİM KURULU VERA GRUP MUHENDİSLİK A.Ş Asıyacağı 5 YK 3 Denetçi

***MADDE 14- BLOK YAPI YÖNETİMLERİ ve BLOK KAT MALİKLERİ KURULLARI:***

14.a) TopluYapının Blok Yapıları Yönetimi için Blok Kat Malikleri Kurulu ;

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Toplu yapı kapsamında bulunan "KONSEPT VERA PROJESİ" Toplu Yapısı'nın yer aldığı 11 sayılı pafelde bulunan blok yapıların her biri, kendi arsalarının ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından yapılmıştır.

Vera Yönetim Kurulu Blokları her yıl mali genel kurul, 2 yılda bir olağan genel kurul yaparak 10 sene süre ile yönetir.

Genel Kurul ilgili Bloktaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Kurulunun birer tabi üyesidir ve bloktaki her bağımsız bölüm malik bir oy hakkına sahiptir. Blok yapıda birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, asaleten veya vekâleten sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz, oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki veya kanuni mümessili hakkında veya kapsamında mücbir sebep hükümleri varsa, kat malikleri kurulunda bunları temsilen vekâlet verecekleri birini ( vekâletler en az 3 imza olmalıdır.) veya bir temsilci temsil eder. Böyle bir temsilci seçemedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat kanuna yapılmış sayılır. Kat maliklerinden kısıtlı veya ehliyetsiz olan onu kanuni mümessili temsil eder.

Toplantıya katılmayan bir kişi vekaletnamesi olsa bile yönetici veya denetçi adayı olarak gösterilemez ve seçilemez.

Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler ancak bir kişi bütün oyların yüzde beşinden fazlasını (40 bağımsız bölüme kadar olan bloklarda 2 bağımsız bölüm ile sınırlı) kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise (çocuk, kısıtlı) onun yerine vekil veya vasisi Kat Malikleri Kurulunda katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren blok kat malikı, Kat Malikleri Kurulunda ve görüşmelere katılabilir fakat o karar hakkında oy veremez.

Konut Blok kat malikleri Kurulları, eklenti ve ortak yerleri içine alacak herhangi bir hususu karara bağlayamaz. Ofis Blok ve AVM bu madde kapsamının dışındadır.

Kat malikleri veya tapuya kayıtlı diğer hak sahipleri tapu işlemleri arasında beyan ettikleri adreslerini kanuni ikametgâhları olarak kabul ederler. KONSEPT VERA konut bloklarında ikamet etmeyen kat malikinin K.M.K veya yönetim planının uygulanmasından kaynaklanan her türlü özel, resmi ve adli tebligat bu adreslere yapılır ve bu adreslere yapılacak tebligatlar Tebligat Kanununun 35. maddesi uyarınca kabul etmiş sayılırlar. Adres değişikliğini noterden tasdik ettirecekleri bir tebligat veya VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu'na tebliğine dair bir belge ile vaktinde bildirmeyen kat maliki tebligat tebellüğ etmiş kabul olunur ve tebligata itiraz hakkını kaybeder. Genel Kurul toplantı çağrısı, söz konusu bağımsız bölümden fiilen yararlanan kiracı veya diğer kişiye de tebliğ olunabilir. Bu takdirde tebligat, o bağımsız bölüm malikine yapılmış sayılır.

**14.b) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Toplantı Zamanı:**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Blok Kat Malikleri Kurulu her yılın Ocak ayının ilk onbeş günü ayrıca bir davetiye gerek olmaksızın her parselin yazılı gösterilen adresine ve mümkün ise bu amaçla kat maliklerinin say ve arsa payı tekrarından yararlanarak bu bilgisayarla toplanır. Kat malikleri kurulunun toplantı yapmadığını sayan eden toplantı tutanağını imzalamaktan çekinir veya imzayı reddederler.

Bunların beraber dikkate alındığı takdirde toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi yönetim ve blok ile ilgili harcama planı varsa bu harcamalara ilişkin işletme projesi ile birlikte, geçici yönetim süresince geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra ise Tapu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 15 gün önce blok kat maliklerinden bloklarda oturanlara imza karşılığı veya hiçbirinde oturup oturmadıklarına bakılmaksızın Toplu Yapı Yönetim Kurulunca yazılmış oldukları adreslere, adres tescil edilmemiş ise taşınmaz üzerinde belirtilen adreslere, her halükarda bağımsız bölümün adresine iadeli taahhütlü bildirilir. Bu adreslere yapılan tebligat geçerlidir.

Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de bildirilir. İlk çağrı yapılırken aynı zamanda toplantıda yeter sayı sağlanamaması halinde en az bir, en geç iki hafta sonra ikinci toplantının yapılacağı ve ikinci toplantının da yer ve saati bildirilir. İkinci toplantıda çoğunluk şartı aranmaz, toplantı katılanlar ile açılır, katılanların oy çokluğu ile karar verir. Ancak Kat Mülkiyet Kanununda ve bu yönetim planında ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde Blok Temsilcisi (Blok Yöneticisi veya Blok Denetçisi, Toplu YapıYönetim Kurulu veya ilgili blok kat maliklerinin 1/3'nün istemi üzerine ve yukarıdaki çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir. Toplantı yapma ve toplantıya çağırılmaya dair her türlü masrafı ilgili blok kat maliklerine yansıtılmak üzere genel bütçeye dahil edilir ve buradan karşılanır.

Toplu Yapının yeni inşası dolayısıyla ilk blok kat malikleri genel kurulu aynı yönetmelik tanımının ilan bulunduğu veyahut yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihi takip eden bir yıl içerisinde geçici yönetici tarafından uygun görülen yer,tarih ve saatte yapılır. Toplantı günü ve gündemi geçici yönetici tarafından kat maliklerine bildirilir. Belirtilen yer ve saatte toplanır. Kat malikleri bu çağrıya uymak zorundadır.

**14.c) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantı Yeter Sayısı, Oya Katılma ve Karar Nisabı:**

Blok kat malikleri kurulu bloktaki bağımsız bölümlerin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanılır ve toplantıya katılanların salt çoğunluğu (sayı ve arsa payı) ile karar verilir. Bu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanununda aranan yetersayılar saklıdır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir ve en az bir, en geç iki hafta sonra ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve toplantı gulanlarla yapılır. KMK ve Yönetim planındaki yeter sayı ile ilgili hükümler saklıdır. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa payıdır.

Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için bağımsız bölüm malikinin açıkça yetki vermesi gerekir. Bu yetki ile kiracı sadece oy kullanabilir. Blok temsilcisi Yönetici Denetçi olamazlar. Böyle bir yetki verilmemesi kiracı bağımsız bölüm malikleri kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların bağımsız bölümlerde ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikayetlerini doğrudan doğruya yönetici veya Toplu YapıYönetim Kurulunu bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**14.d) Blokların Kat Malikleri Kurulu Toplantısı**

Toplantı ilk kurulunda yeter sayıda bağımsız bölüm maliklerin toplantı yerinde hazır bulunması, 2 toplantıda ise bu sayı aranmadan gelen maliklere dağıtılan maliklik cetvelini mevcudu ile başlar. Toplantıyı Blok Temsilcisi (Yöneticisi) veya onun bulunmaması halinde en yaşlı üye açar.

Blok kat malikleri olağan ve olağanüstü malikler kurullarını 1 Başkan, 1 oy toplama memuru ve 1 sekreter'den teşekkül eden toplantı divanı yönetir. Toplantı divanının diğer üyeleri ise kat malikleri kurulundaki üyeler arasından tek tek oylama yöntemi ile seçilir. Adaylar isimlerini yazdırır ve en çok oyu alan 3 üye sırası ile başkan, oy toplama memuru ve sekreter olur. Sekreter'in toplantı karar tutanağını yazma görevi bulunduğundan kurulca seçilen sekreter profesyonel bir yazmana yazma işini devredebilir ve yazdıklarının görüşülenlere uygun olduğunu denetler. Bu hususlar blok olağan ve olağanüstü kat malikleri kurulları içinde aynen geçerlidir. Divan başkanı gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar.

Toplantıda tutulacak tutanak kabilen blok kat maliklerince imzalanır. Kararlara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini karar defterine veya imza ettikleri karar tutanağı ek imza listesinin kendi sayfalarının üstüne veya ön/arkasına yazarak imza koyarlar.

**14.e) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı Gündem ve Görüşmeleri**

Blok Kat Malikleri Kurulu gündemi kat maliklerine toplantı çağrısı ile birlikte Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından gönderilmiş olup, kurul gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Ayrıca gündeme ilave edilmesi istenen konular yazılı onayı ile divan başkanına iletilir, divan başkanı gündeme eklenmesi istenen konuların tek tek kat malikleri tarafından oylanmasını sağlar. Genel kurulunda mevcut olan kat maliklerinin 1/3 çoğunluğunun onayı ile gündeme yeni konunun alınması kabul edilir. Gündeme alınan konuların görüşmeye açıldıkları sonra onaylanması ise Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planı ile bunlarda yetkili olan yetersayı hükümlerine göredir.

**14.f) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı Kararları:**

Bloğun kullanılmasından veya yönetiminden doğan kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar ilgili blok kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Bloklar, blok kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Blok yapıların kendi alanlarının yönetimi, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu kararlarına aykırı olmamak kaydı ile ilgili blok kat malikleri kurulu tarafından, bu yönetim planı, ve Kat Mülkiyeti Kanunu başta olmak üzere ilgili kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Kararlar, blokta bulunan bütün bağımsız bölüm malikleri ile bunların kullanıcılarını, yahut bağımsız bölümlerde başka sebeplerle oturan ve kullananlar ile bağımsız bölümü sonradan iktisap edenleri, yöneticileri, denetçileri bağlar. bunların hepsi bu kararlara uymakla yükümlüdür.

Blok kat malikleri genel kurullarında görüşülen hususlarda tutulan karar suretleri, seçilen Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) tarafından veya her halukarda Toplu Yapı Yönetimi tarafından toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur. Toplantıda bulunmamış olanlara gönderilen ancak yeniden istenmeleri halinde tüm gidenler peşinen ödenmesi halinde gönderilir. Gönderimler Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi), VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu, yetkilendirilmişse profesyonel yönetici veya Yönetim Kurulu bulunmadığı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yazılır. Neticede tüm karar sureçlerinin istenen bir [illegible] kısmı veya tamamının hakkında sanık sıfatıyla [illegible] masrafların sanık tarafından karşılanması kaydı da talep talep da ofsa kararın durumuna VERA GAYRİ MUHENDİSLİK A.Ş Yönetim Kurulu, diğer internetle duyuru ve karar kısmının yayınlanmış veya dergilerde postalanmış nüshasının sunulmasına ihtiyacın bu şekilde kararlaştırılmasını talep edebilir bu kararın bilgisini basılı nüshe talebi vermeye zorunluluğu yoktur

Blok kat malikleri kurulunca verilen kararın aleyhine kurul toplantısına kadar dava açacak Kat Mülkiyeti Kanunu 32 nci maddesi hükmü gereğince aykırı oy kullanan ve kurul toplantısına katılmayan her kat maliki kararın öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararın öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anlaşmazlığın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir, kat malikten kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yanlı olan kabahatin kat malikleri kurulu, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak davanın sonuna kadar faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar görürse kat maliki veya kat malikleri kurulu, aynı gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin mutalaalarını isteyebilir

Kurumsal , kat maliklerini temsilen Blok Yöneticisine , Blok Yönetim Kurulu Başkanına kurumsal yönetimler eşretiyle açılacaktır Blok Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu açılan davayı ilgili bloktaki bütün kat maliklerine duyurur Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak gederlerden karşılanır Sulh Hakimi eğrinin durdurulması hakkında bir karar verene kadar dava edenler, genel kurul kararına uymak zorundadırlar Hakimin kararı ile ve tespit edilen süre içinde hakimin kararını yerine getirmeyenlerle ilgili hususlar KMK'nun 33 üncü maddesinde yazılıdır.

**14.h) Blok Kat Malikleri Kurulu İle İlgili Kayıt ve Belgeler; Karar ve İşletme Defteri :**

Blok kat malikleri kurullarının kararları her blok yapı ve arsa bağımsız için ayrı ayrı olmak üzere (1)den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter onaylı ile tasdikli birer adet defterle (Karar Defteri) yazılarak toplantıda, bulunan bütün kat maliklerince imzalanabilir. Ancak bağımsız bölüm sayısının çokluğu sebebi ile kat malikleri kurulu kararları toplantı anında bilgisayarda tutanak halinde yazılmak suretiyle tutanağa madde olarak Toplantı kararlarının Divan Heyeti tarafından kaşe edilmesi ve kalkınca kat maliklerince toplantı tutanağı eki olan karar imza listesini onaylanması hususu genel kurulun salt çoğunluğu ile oylamaya sunulmuştur eklenmiş ise bu durumda toplantı sonunda toplantı karar tutanağı yazılır ve divan heyetince her sayfanın altı imzalanarak toplantı karar defterine sonuna kaya eklir Kararla aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini karar defterine veya imza ekleri karar tutanağı eki imza listesinin kendi sayfalarının önüne veya arkasına belirterek imza koyarlar

Bir husus hakkında farklı çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kabile olarak ona göre çözülür

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankalarda Denetim Kurulu veya denetçi denetim sonucunda Karar Defterine yazar mazlar veya Denetim Raporunu aynı olarak yazarak imzalar. Bu denetim raporu ilgili karar defterine eklenir.

Ayrıca, Blok Yönetimi tarafından, blok ile ilgili harcamalar mevcut ise bilumum gelir ve giderlerin kaydı için, noterce tasdik lu işletme defteri tutulması sağlanır. İşletme defterleri ve her yıl Ocak ayı içinde noterce kapatılır. Standart işletme defteri ihtiyaca cevap vermez ise KONSEPT VERA PROJESİ ihtiyaçlarına uygun bir muhasebe ve yönetim programında tutulacak kayıtlara ait çıktılarda noter tasdikli boş kağıtlara dökum alınarak tutulabilir. Bunlar da iş bu yönetim planındaki İşletme Defteri adını alır. Muhasebe Yönetim programının özelliğine göre İşletme Defterleri Yönetim Kurulu tarafından saklanır. Her blok yapı ve arsa bağımsız için ayrı ayrı tutulabileceği gibi bir arada YÖNETİM KURULU'na ait olan ayrı defterde de tutulabilir.

***MADDE 15- YÖNETİM KURULU :***

**KONSEPT VERA Toplu yapılar (anataşınmazı) kapsamındaki bütün ortak yapı yer ve tesislerin yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Tarafından oluşturulan yönetim kurulu tarafından 10 yıl süre ile yönetilir. Bu kurul iş bu yönetim planında YÖNETİM KURULU olarak adlandırılır Yönetim Kurulu cemiatın tek yönetim kuruluşdur Konutlar Ofis- Dükkanlar ve AVM bloğunu ayrı ayrı işletme bütçesi ile yönetmekle yükümlüdür .**

Bu hususlarla ayrıntılar, iş bu yönetim planının 18.i) " Yöneticinin" Görevleri maddesinde yazılıdır.

**15.b) YÖNETİM KURULU Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı:**

**YÖNETİM KURULU her ayın kendi belirlediği bir tarihte toplanır**

**15.c) YÖNETİM KURULU Toplanma ve Karar Yeter Sayısı:**

**YÖNETİM KURULU üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölümlerin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıda üyelerin temsil ettiği bağımsız bölüm sayısının oy çokluğu ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planı hükümlerine uygun olarak yeter sayı ile ilgili hükümler saklı olmak kaydı ile karar verir. İlk toplantıda yeter sayı sağlanmadığı takdirde toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir. İlk toplantının yapılamaması halinde, ayrıca toplantı, en az yedi gün ,en geç onbeş gün içerisinde önceden bildirilen yer ve saatte yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve mevcut temsilciler tarafından temsil edilen bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun toplantı açılarak toplantıya katılan temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin oy çokluğu (salt çoğunluk) ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planı hükümlerine uygun olarak yeter sayı ile ilgili bütünler saklı olmak kaydı ile karar verir. YÖNETİM KURULU üyeleri olağan toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı hususları konuşulabilir. Ancak toplantıya katılan temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölüm sayılarının toplamının beşte dördünün bağımsız bulunduğu arsanın toplanmına üçte bir oranını başka hususlarda gündeme alınarak görüşülebilir. Gündeme alınan konuların görüşmeye açıldıktan sonra onaylanması ise Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planı ile başkaca aranılan yeterasyon hükümlerine göredir.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**15.d) YÖNETİM KURULU Kararlarının Bağlayıcılığı:**

YÖNETİM KURULUnun Kararları, Konut Niteliğindeki Bağımsız Bölümler ile Ofis ve AVM Niteliğindeki Bağımsız Bölümler İçin Farklı Olmak Üzere, Parsel İçinde Yukarıda TAPU Sayılı 11 Parsel'de Bulunan Tüm Blokları, Bağımsız Bölümleri, Malikleri ve, Parsel İçinde Bulundurdukları Her Türlü Hak ve Menfaatleri ile Sonradan Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Tesisi Sebepleriyle Oluşan ve Kullanıcılar ile Bağımsız Bölümler Sonradan Satışa Edilenler Dahil ve Bunların Hepsi Bu Kararlara Uymakla Yükümlüdürler.

**15.e) YÖNETİM KURULU Kararları**

YÖNETİM KURULUnun kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Noterce her sayfası mühürlenen Karar Defterine yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altını imza ederler.

Anayapının kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yöneticiler ve denetçileri arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar YÖNETİM KURULU tarafından çözülür ve kararına bağlanır. Yönetim Kurulunun aldığı kararlar değiştirilemez.

**15.f) YÖNETİM KURULU İşletme ve Karar Defteri**

YÖNETİM KURULUparselin tamamını kapsayan ve bloklara göre ayrı ayrı bir işletme projesi ve bu kararlar ve bir işletme defteri tutulur. YÖNETİM KURULU kararları (1) den başlayıp artmayla giden sayfa numaraları taşıyan her sahifesi noter mührü ile tasdikli bir defterde veya bilahare bu defterde yapılabilmek amacıyla bilgisayar ortamında yazılan bir kağıda yazılarak, toplantıda bulunan temsilciler tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar. Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

**15.g) YÖNETİM KURULUnun Görevleri:**

A üyeleri arasından 5 asıl ve 3 yedek üye seçerekAna parselinYönetim Kurulunu oluşturur ve Konut AVM ILE Ofis Dukkan Bloklar için ayrı ayrı yönetim kurulu seçilmesi

B Yönetim Kurulu Başkanı tarafından hazırlanan Toplu yapı işletme projesini onaylar, tadil eder veya yeniden yaptırır.

C Parsel ve Blok sınırlarını belirleyen eki vaziyet planı uyarınca, bu sınırlar içinde bulunan yerlerin genel aydınlatılması, blok içlerinin aydınlatılması, park bahçe, spor alanı gibi parsel dahilindeki alanlardan yararlanmak bakım, onarım, ve kullanılmaları için esasları tespit eder ve bu amaçla Belediye ve resmi mercilerde ilişkiler kurar ve bu konularda kararlar alır, YÖNETİM KURULU anayapı da yer alan tüm ortak yerler, kaloriferler ile bunların bakım, onarım ve işletilmesine ilişkin kararların alınmasını sağlar.

D Alınan kararların Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar

E Bloklara ait ortak alanların (otopark, havuzlar çalar vs.) kullanım şekilleri belirler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**15.h) YÖNETİM KURULU Üyelerinin Sorumluluğu:**

YÖNETİM KURULU Üyeleri Ortak alanlar bina yapılarının Bağımsız Bölüm [illegible] karşı ayrıca vekil gibi sorumludurlar.

***YÖNETİM ŞİRKETİ***

Yönetim Kurulu yönetim hizmetlerinin yürütülmesini tamamen veya kısmen belirli süreyle bir tüzel kişiye yaptırması halinde, iş bu yönetim planında belirtilmiş olan kendi yetkilerinin tamamını veya devrettiği kısmının Yönetim şirketine devri konusunda ayrıca bir karar alabilir. Bu kararın karar defterine veya defterlerine geçirilmesi şarttır aranır. Yönetim şirketi KONSEPT VERA PROJESİ'ni, , Yönetim Kurulu , bu yönetim planının İş bu yönetim planı, Kat Mülkiyeti Kanunu vesair ilgili mevzuatın gerektirdiği yöneticilik görevlerini bizzat ifa eder, Yönetim Kurulu'na ve dolayısı maliklere karşı sorumludur Bununla beraber ibra sorumluluğunun muhatabı YÖNETİM KURULUdur. Görevlendirme kararında bu yönetim planının Toplu yapının yönetimi görevi için bir Yönetim / Servis Şirketini bir Profesyonel Yöneticiyi seçimle atayabilirler Yönetim Şirketi veya bir Profesyonel Yönetici YÖNETİM KURULU belirlenmiş bedel ve ücretleri alarak karşılığında fatura keserek çalışırlar. Profesyonel yönetici KONSEPT VERA PROJESİ tarafından bordrolu olarak istihdam edilmiş ise ücret ve hakları açısından İş Kanunu hükümleri uygulanır.

***MADDE 23- BLOK YAPILARIN ve ORTAK YERLERİN İSİMLERİNİN SAKLILIĞI:***

KONSEPT VERA PROJESİ adını ve projeye müellif VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin belirlediği genel yapı içerisindeki ortak yerlerin isimleri, blok yapıların isimleri değiştirilemez

***MADDE 24- ADRES BİLDİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ ve ŞEKLİ:***

Kat maliklerinden bağımsız bölüme taşınmaları halinde kendileri veya kiracıları kiracılar değiştiğinde yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakları bilgi formlarını doldurup en çok on gün içinde yönetim kurulumuzdan sözleşmesinin bir örneğini vermeye, ilgili kanun ve yasalar çerçevesinde ilgili kamu birimlerine bildirimleri yapmaya ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdur

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini en geç 10 gün içinde) Yönetimine bildirirler Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat maliklerine Yönetimde mevcut son adreslerine yapılan tebligat geçerli sayılır

Bağımsız bölümde malik yada kiracı olduğunu belgeleyemeyen hak sahibi ortak alanlardan ve sosyal tesislerden faydalanamazlar Bu konuda yönetimce görevlendirilen güvenlik personelinin kimlik kontrolü yapma yetkisi mevcuttur.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

***MADDE 25- TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ:***

11 Parsel içinde ortak yer ve tesislerin ne ayni hakla kaydırılmasını ortak yapı ve hizmetler ile YÖNETİM KURULU 11 parsel müdüriyetinin başkanına devredilmesi gibi tasarruf işlemlerini yapılması VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş' aittir.

Parsel kapsamındaki ortak yer, yapı ve hizmetlerin yapılmasının tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin kararı ile mümkündür

***MADDE 26- TEBLİGAT USULLERİ:***

Bu yönetim planının içeriğinde bulunan ve tebligata ilişkin zorunluluk, gerekserim ve hususlar yürürlükteki Kat Mülkiyeti Kanunu ve tebligata ilişkin kanunlara göre yürütülür. Yürürlükteki kanunlar tebligat, bildirim, toplantı çağrı ve toplantı kararları duyurularının elektronik ortamda (internet mail yolu , gelişen teknoloji ile oluşan yeni ortamlarda ) yayınlanmasına, genel kurul toplantılarının yine aynı teknolojik yöntemlerle yapılmasına izin verilmiş ise bu takdirde yönetimi kat maliklerine sağlayacak faydaları artırmamak için maliyeti ekonomik yöntemi uygulamak zorunludur

***MADDE 27- YÖNETİM PLANI ve KMK'dan DOĞAN İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ:***

Bu yönetim planının ve kat mülkiyeti kanununun uygulanmasından doğacak tüm ihtilaflarda Ilçe Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir

KONSEPT VERA PROJESİ Yönetim planının maddelerinin bir kısmının veya tamamının değiştirilmesi için KONSEPT VERA Kat Malikleri Kurulunun (217 Bağımsız Bölüm Kat Maliklerini) ilgili gündem maddesi ile olağanüstü olarak toplanması ve sadece toplantıya katılanların değil bütün kat maliklerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin kıymetlerinin beşte dördünün oyu şarttır.

Ancak işbu Yönetim Planının4. maddesinde yazılan ve ihtiva edilen alanların düzenleyen maddenin değişmesi sırasında ilave ve eklenen yapılan bağımsız bölümlerin inşaat ve muvafakatı olduğu takdirde yapımcı firma onayı ile değiştirilebilir

***MADDE 28- SON MADDE ve YÖNETİM PLANINDA YAZILI OLMAYAN HUSUSLARIN UYGULANMASI:***

Bu yönetim planı madde ibaretir KONSEPT VERA PROJESİ ismli proje kapsamında yukarıda tescilimiş 1046 Ada, 11 nolu parselde kurulacak / kurulmuş olan KONSEPT VERA PROJESİ, 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir. KONSEPT VERA PROJESİ bağımsız bölüm malik sahiplerinin hak ve borçları işbu Yönetim Planı hükümlerine göre belirlenir. İş bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, sözleşme, tapu sicilinde veya kat mülkiyetinin sözleşmelerinde de hüküm bulunmaması hallerinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) 5711 sayılı kanun, Medeni Kanun ve ilgili kanun hükümleri ile kanunlarda yazılı değil ise yüksek mahkeme ve yargıtaykararları herhangi bir karar mevcut değil ise bu bölgelerin yazılı örnek uygulanır. Yine bu yönetim planının Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanun hükümlerine aykırı olan maddeleri için kanun maddeleri uygulanır. Ancak işbu Yönetim Planının hiçbir hükmü Türk Medeni Kanunu Madde 2'de dürüstlük kuralına ve yukarıda yazılı ilkelere tezat düşecek biçimde yorumlanamaz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Geçici Madde 1 YÖNETİM

Amaç VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş olarak bugüne kadar gerçekleştirdiği projelerimizden edindiği tecrübeleri kat malliklerine aktarmak, idari ve teknik yapılanmayı organize etmek (Yönetim Kurulunda ve Denetçi) olarak görev yapacak kat maliklerinin seçimi, işletme bütçesinin yapılması, aidatların belirlenmesi, tahsilatı, ideri ve teknik Razılarla paylaşılmaları sonu, parselde bulunan blokların bakımı korunması güvenliğin sağlanması v.b gibi), teslimden hemen sonra ortaya çıkabilecek yönetsel ve idari boşluğu doldurarak ortaya çıkabilecek sorunlara kısa sürede müdahale ederek zaman ve emek kaybına yol açılmasının önüne geçmek, işlerin gecikmeksizin sağlıklı bir şekilde yürütmesini sağlamak ve kat maliklerinin ve ileride yönetimde görev alacak VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş yönetimliğine oryantasyonunu sağlamak amacıyla ; Yönetim oluşturulacaktır

KONSEPT VERA PROJESİ kapsamında bütün yapılar, ortak yer ve tesisler kapsamında kesin son yapının yapı kullanma izin belgesinin ilgili idareye onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 10 (on) yıl, işbu Yönetim Planında KONSEPT VERA için Yonetim Kurulu, Konut Blokları Ofis ve Dukkanlar ile AVM Blok Yapıları için organımış bulunan tüm hak, görev ve yetkiler, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'nin oluşturduğu 5 kişilik Yonetim Kurulunu verilmiştir VERA GRUP MUHENDISLIK A.Ş.'nin oluşturduğu 5kişilik Yönetim Kurulu, Parsel içinde bulunan blokların tümünde bütün yapılar, ortak yer ve tesisler kapsamında 10 (on) yıl süre ile yönetecektir Yönetim hizmetlerini bu kurul vasıtası ile yerine getirilecektir

Yonetim Kurulu VERA GRUP MUHENDİSLİK A.Ş'nin çağrısı üzerine ilk Yonetim Kurulu toplantısını yapar Yönetim Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar alır Yönetim kararlarını, her bir sayfası noterce onaylatılmış Yonetim Kurulu Karar Defterine işler.

Bununla birlikte eğer YÖNETİM KURULU, en son tamamlanan yapının yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten önce, fiili olarak yaşam başlamış, kat maliklerinden her hangi bağımsız bölümlerini teslim almış, teslim alınan bağımsız bölümlerde yaşam başlamış ise bu durumun bir gereken ve hizmet gerektirdiği gözönünde bulundurularak yönetim en son tamamlanan yapının yapı ruhsatı alınmadan önce dahi göreve başlayabilir yonetim bu şekilde göreve başlamış olsa dahi görev süresi en son tamamlanan yapının yapı kullanma izin belgesinin alınmasından itibaren 10 yıldır.

Yonetici bu tarihe kadar Toplu yapıda gerçekleştirmesi gereken hizmetler için gerekli işletme projesi ve bağımsız bölümlere tahakkuk eden işletme avans miktarlarını gösterir ödeme tablolarını hazırlar Kat malikleri Toplu yapının tamamen bitirilmemiş olması veya Kat Mülkiyeti Kanunu şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek,işletme avans bedellerini ödemekten imtina edemezler.Bu kapsamda ödenmeyen işletme avans bedellerine Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri aynen uygulanır

Yonetimin sona ermesi ile birlikteYönetim Kurulu tüm ortak alanları her hangi bir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden devir ve teslim almış sayar

Yonetim Kurulu yukarıda belirtilen süreyi beklemeksizin de dilediği uygun zamanda Konut bloklarını Yeni yönetim kurulu oluşturarak devir edebilir

Geçici Madde 2- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.YÖNETİMDEN SONRAKİ YÖNETİM KURULU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Yönetim Kurumunun görevini [illegible] AVM Başk. ve [illegible] olmak üzere [illegible] kabul
[illegible]de bu yönetim planına konu olarak yeni yönetim kurulunun oluşturulmasına kadar görev [illegible]
ve AVM Binalarına ilişkin sözleşmeler yapmaya [illegible] konusu bağımsız bölümlerin
için Yapılmış ana VİHA GRUP MİAH MENKUL A.Ş. [illegible] zorunludur

**Bu yönetim planı 28 madde ve 2 Geçici Madde olarak tanzim edilmiş olup tapu cüzdanına tescille yürürlüğe girer.**

**İş bu tescil edilmiş olan yönetim planının yürürlükte olan Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı olan maddeleri geçersizdir. Bu maddeler için yürürlükte olan Kat Mülkiyeti Kanunu maddeleri uygulanır.**
**26 / 04 /2023**

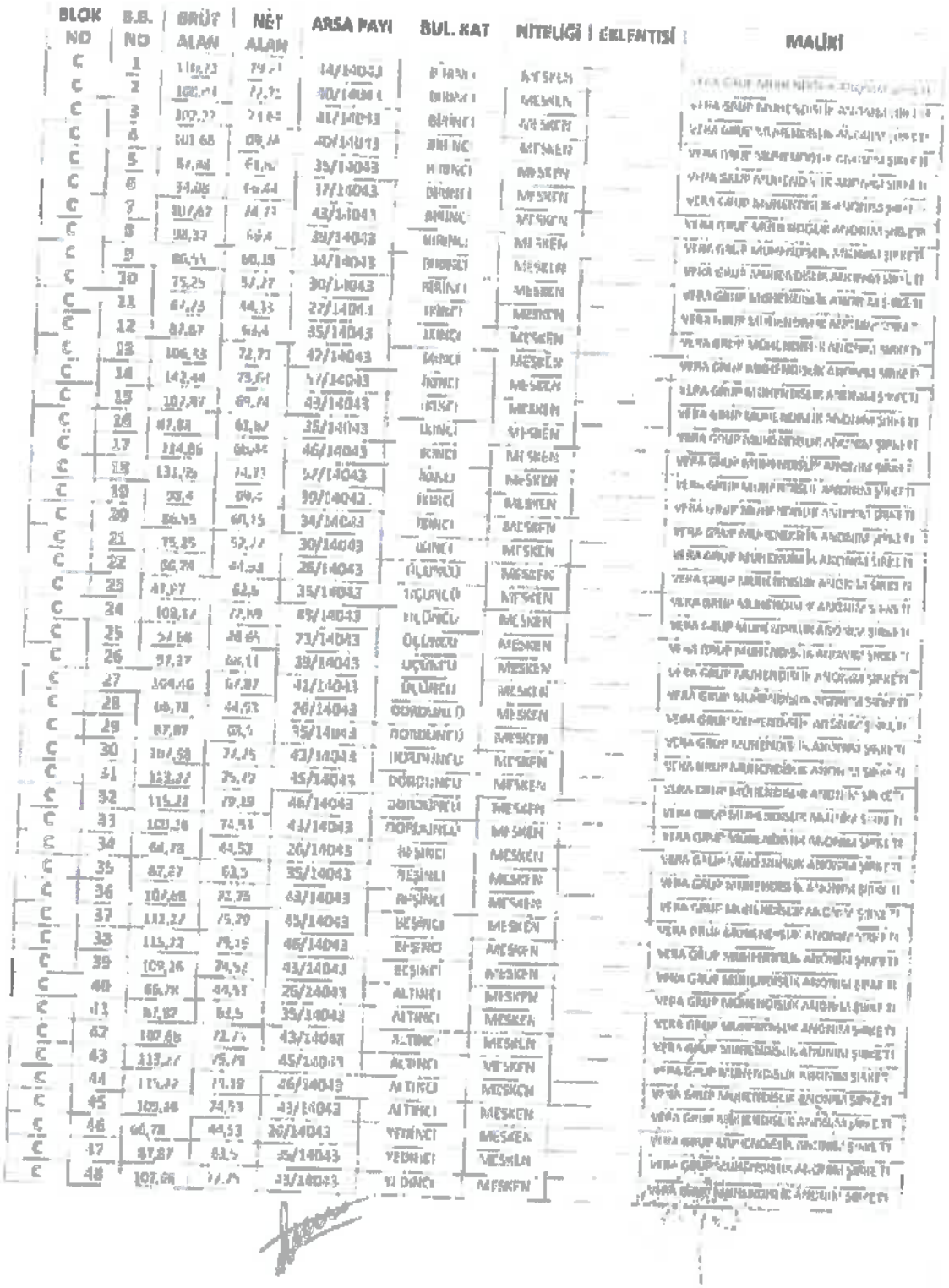
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| BLOK NO | B.B. NO | BRÜT ALAN | NET ALAN | ANSA PAYI | BUL. KAT | NİTELİĞİ | CİLENTİSİ | Mülkü |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | | | | | | |
| | 2 | | | | | | | |
| A 1 | 3 | | | | | | | |
| A-1 | 4 | | | | | | | |
| A 1 | 5 | 287,16 | | 114/14043 | | | | |
| A-1 | 6 | | | 79/14043 | | | | |
| A 1 | 7 | | 345,08 | 136/14043 | | | | |
| A 1 | 8 | 331,78 | 323,88 | 128/14043 | | | | |
| A 1 | 9 | 341,83 | 319,68 | 135/14043 | | | | |
| A 1 | 10 | 319,93 | | 127/14043 | | | | |
| A-1 | 11 | | | 135/14043 | | | | |
| A 1 | 12 | | | 127/14043 | | | | |
| A 1 | 13 | | 345,08 | 135/14043 | | | | |
| A 1 | 14 | 319,93 | 313,68 | 127/14043 | | | | |
| A 1 | 15 | | 345,08 | 135/14043 | | | | |
| A-1 | 16 | | | 127/14043 | | | | |
| A-1 | 17 | | 345,08 | 135/14043 | | | | |
| A 1 | 18 | 319,93 | 313,68 | 127/14043 | | | | |
| A-1 | 19 | 341,13 | 345,08 | 135/14043 | | | | |
| A 1 | 20 | 319,93 | 313,68 | 127/14043 | | | | |
| A 1 | 21 | 341,13 | 345,08 | 135/14043 | | | | |
| A 1 | 22 | 319,93 | 313,68 | 127/14043 | | | | |
| A-1 | 23 | 341,13 | 345,08 | 135/14043 | | | | |
| A 1 | 24 | 319,93 | 313,68 | 127/14043 | | | | |
| A-2 | 1 | 291,73 | 210,14 | 116/14043 | | | | |
| A 2 | 2 | 290,48 | 210,20 | 115/14043 | | | | |
| A-2 | 3 | 317,02 | 210,03 | 126/14043 | | | | |
| A 2 | 4 | 319,48 | 210,20 | 124/14043 | | | | |
| A-2 | 5 | 218,3 | 161,83 | 87/14043 | | | | |
| A 2 | 6 | 223,64 | 168,54 | 89/14043 | | | | |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

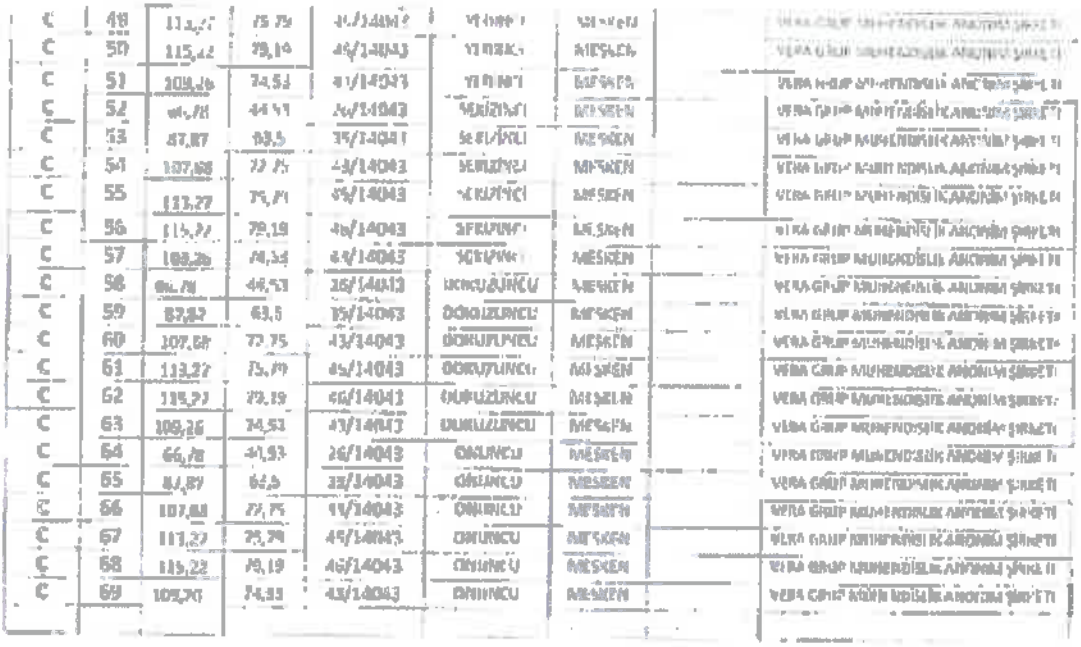
| BLOK NO | B.B. NO | BRÜT ALAN | NET ALAN | ARSA PAYI | BULUNDUĞU KAT | NİTELİĞİ | EKLENTİSİ | MALİKİ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B-1 | 1 | | | | | | | |
| B-1 | 2 | | | | | | | |
| B-1 | 3 | | | | | | | |
| B-1 | 4 | | | | | | | |
| B-1 | 5 | | | | | | | |
| B-1 | 6 | | | | | | | |
| B-1 | 7 | | | | | | | |
| B-1 | 8 | | | | | | | |
| B-1 | 9 | | | | | | | |
| B-1 | 10 | | | | | | | |
| B-1 | 11 | | | | | | | |
| B-1 | 12 | | | | | | | |
| B-1 | 13 | | | | | | | |
| B-1 | 14 | | | | | | | |
| B-1 | 15 | | | | | | | |
| B-1 | 16 | | | | | | | |
| B-1 | 17 | | | | | | | |
| B-1 | 18 | | | | | | | |
| B-1 | 19 | | | | | | | |
| B-1 | 20 | | | | | | | |
| B-1 | 21 | | | | | | | |
| B-1 | 22 | | | | | | | |
| B-1 | 23 | | | | | | | |
| B-1 | 24 | | | | | | | |
| B-1 | 25 | | | | | | | |
| B-1 | 26 | | | | | | | |
| B-1 | 27 | | | | | | | |
| B-1 | 28 | | | | | | | |
| B-2 | 1 | | | | | | | |
| B-2 | 2 | | | | | | | |
| B-2 | 3 | | | | | | | |
| B-2 | 4 | | | | | | | |
| B-2 | 5 | | | | | | | |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



| BLOK NO | B.B. NO | BRÜT ALAN | NET ALAN | ARSA PAYI | BUL. KAT | NİTELİĞİ / EKLENTİSİ | MALİKİ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C | 1 | 116,73 | 79,21 | 34/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 2 | 105,91 | 72,32 | 30/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 3 | 107,27 | 73,85 | 31/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 4 | 141,68 | 98,44 | 40/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 5 | 84,86 | 61,80 | 35/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 6 | 94,46 | 64,44 | 27/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 7 | 107,67 | 74,73 | 43/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 8 | 98,33 | 68,4 | 39/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 9 | 86,44 | 60,15 | 34/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 10 | 75,25 | 52,27 | 30/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 11 | 67,45 | 46,33 | 27/14043 | BİRİNCİ | MESKEN | |
| C | 12 | 87,87 | 60,4 | 35/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 13 | 106,53 | 72,71 | 42/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 14 | 142,44 | 75,61 | 57/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 15 | 107,87 | 69,14 | 43/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 16 | 87,81 | 61,07 | 35/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 17 | 114,86 | 80,04 | 46/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 18 | 131,79 | 91,71 | 52/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 19 | 99,4 | 69,2 | 39/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 20 | 86,45 | 60,15 | 34/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 21 | 75,25 | 52,27 | 30/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 22 | 66,78 | 44,53 | 26/14043 | (İLKOKUL) | MESKEN | |
| C | 23 | 87,87 | 62,5 | 35/14043 | İKİNCİ | MESKEN | |
| C | 24 | 108,14 | 72,99 | 43/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 25 | 77,66 | 53,65 | 31/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 26 | 97,27 | 66,11 | 39/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 27 | 104,46 | 67,87 | 41/14043 | ÜÇÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 28 | 66,78 | 44,53 | 26/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 29 | 87,87 | 60,5 | 35/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 30 | 107,58 | 72,75 | 43/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 31 | 113,27 | 75,19 | 45/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 32 | 115,22 | 79,19 | 46/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 33 | 109,26 | 74,53 | 43/14043 | DÖRDÜNCÜ | MESKEN | |
| C | 34 | 66,78 | 44,53 | 26/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | |
| C | 35 | 87,87 | 60,5 | 35/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | |
| C | 36 | 107,68 | 72,75 | 43/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | |
| C | 37 | 113,27 | 75,19 | 45/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | |
| C | 38 | 115,22 | 79,19 | 46/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | |
| C | 39 | 109,26 | 74,53 | 43/14043 | BEŞİNCİ | MESKEN | |
| C | 40 | 66,78 | 44,53 | 26/14043 | ALTINCI | MESKEN | |
| C | 41 | 87,87 | 60,5 | 35/14043 | ALTINCI | MESKEN | |
| C | 42 | 107,68 | 72,75 | 43/14043 | ALTINCI | MESKEN | |
| C | 43 | 113,27 | 75,19 | 45/14043 | ALTINCI | MESKEN | |
| C | 44 | 115,22 | 79,19 | 46/14043 | ALTINCI | MESKEN | |
| C | 45 | 109,26 | 74,53 | 43/14043 | ALTINCI | MESKEN | |
| C | 46 | 66,78 | 44,53 | 26/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | |
| C | 47 | 87,87 | 60,5 | 35/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | |
| C | 48 | 107,68 | 72,75 | 43/14043 | YEDİNCİ | MESKEN | |

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ... A.Ş.



Ekli İli Sivrihisar Mahallesi Ada:2048 Parsel:13 numaralı kayıtlı gayrimenkul üzerinde inşa edilmiştir, 4.Bodrum,3.Bodrum,2 Bodrum,1 Bodrum,1.Bodrum Ara kat, Zemin, Zemin Ara kat ve 10 normal kat,A1,A2 B1 B2 C Blok olmak üzere 6 adet bloktan oluşmaktadır.

A1 Blok 1.Bodrum 1 meskeni ,1.Bodrum arakat Zemin kat 2 dubleks meskeni, zemin zemin ara kat 1 dubleks meskeni, zemin ara kat üzerinde kat 2 dubleks meskeni, 1 , 2, 3 , 4 , 5 , 6 / 8,9 ve 10 Katlar her kat 2 şer meskenli 20 meskenli, A1 Blok toplamda 24 bağımsız bölümlü.

A2 BLOK 1.Bodrum +1 Bodrum Ara kat 2 dubleks meskeni, Zemin+ Zemin Ara kat+ 2 dubleks meskeni, birinci kat 2 meskeni A2 toplamda bağımsız bölümlü.

B1 Blok zemin zemin ara kat 1 dubleks meskeni, birinci kat 2'şer meskeni,1.,2.,3.,4.,5.,6.,7.,8.,9. Katlar 2'şer meskenli,10.kat 1 meskenli B1 blok toplamda 28 bağımsız bölümlü.

B2 Blok 1.Bodrum+Bodrum ara kat 2 dubleks meskeni, Zemin+ Zemin Ara kat+ 2 dubleks meskeni, birinci kat 1 meskeni B2 toplamda 5 bağımsız bölümlü.

C Blok 1.Kat 10 meskenli , 2 kat 11 meskenli, 3. 4. 5 , 6.7.8.9 ve 10 Katlar her kat 6'şar meskenli 60 meskenli C blok toplamda 69 bağımsız bölümlü.

D Blok 4.Bodrum+3. Bodrum 6 Dükkan(işyeri) , 2.Bodrum+1.Bodrum 6 Dükkan(işyeri) 1 Meskeni 1 Bodrum 1 Meskeni Dükkan(işyeri) 1 Bodrum+2.Bodrum ve1 Bodrum 22 Meskeni Dükkan(işyeri) , Zemin+ 3.Bodrum ve 2.Bodrum 43 Dükkanlı Dükkan(işyeri) ,1 Kat+2.Bodrum 5 Dükkan(işyeri), 2 Kat+1.Bodrum 1 Dükkan(işyeri) D Blok toplamda 84 bağımsız bölümlü

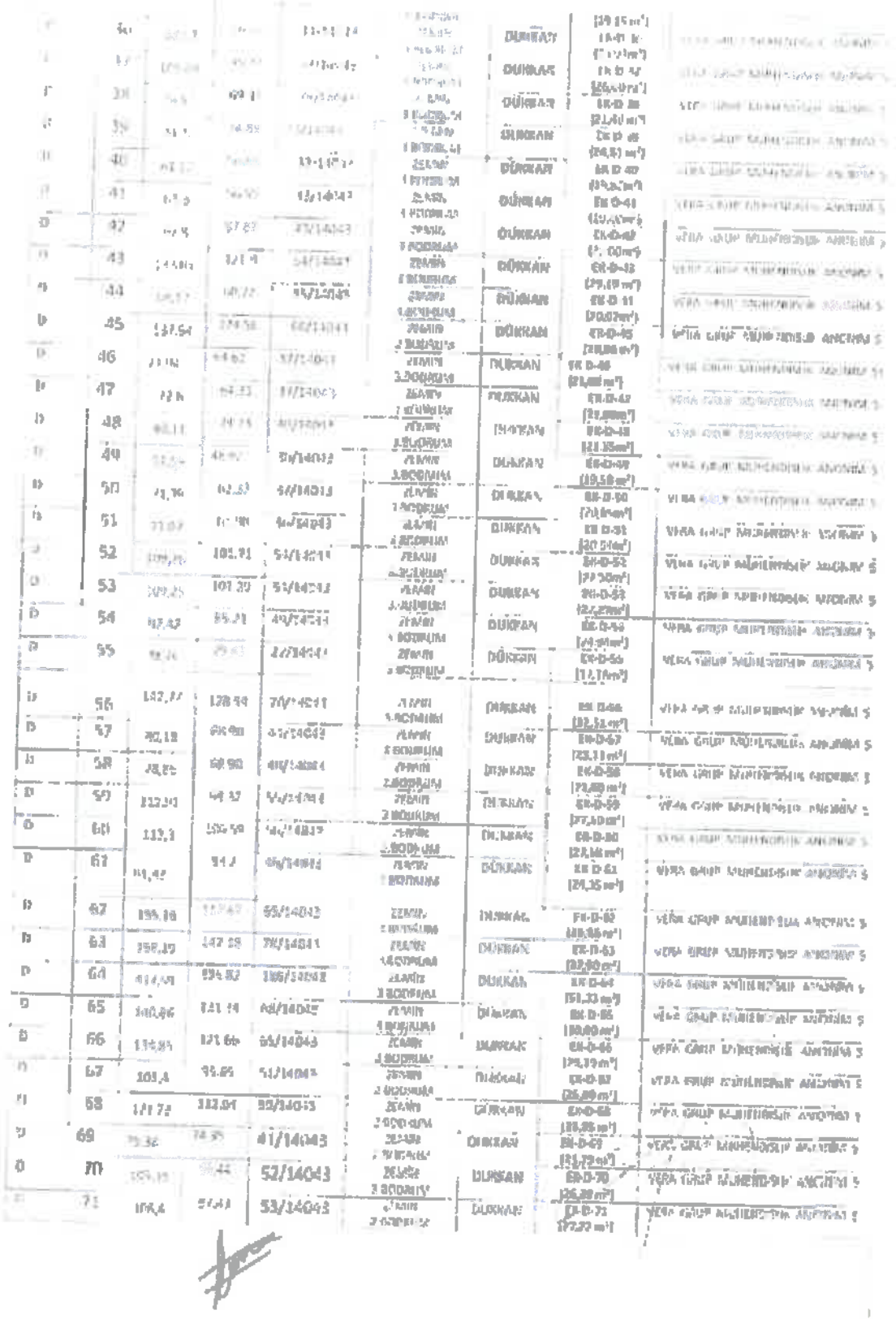
Genel toplam 24+6+28+5+69+84=216 bağımsız bölümlü,Çerçeve Sistem olmak üzere 216 bağımsız bölümün bulunduğu,kat irtifakı tesis edilmiş ve mahkum gösterilmiş bir site niteliğindedir. Kat Mülkiyeti Kanuna göre site yönetimi tarafından tanzim edilmiş olup Kat İrtifakının kurulmasına karşı çıkmıyorum. .../.../2023

**ADRES**

**AD SOYAD**

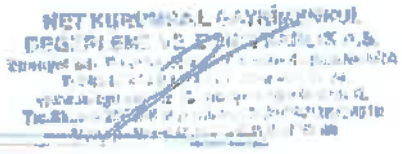
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| BLOK NO | B.B. NO | BRÜT ALAN | NET ALAN | ARSA PAYI | KUL. KAT | NİTELİĞİ | EKLENTİSİ | MALİKİ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | | | | | | |
| | 2 | | | | | | | |
| D | 3 | | | | | | | |
| D | 4 | | | | | | | |
| D | 5 | | | | | | | |
| D | 6 | | | | | | | |
| D | 7 | | | | | | | |
| D | 8 | | | | | | | |
| D | 9 | | | | | | | |
| D | 10 | | | | | | | |
| D | 11 | | | | | | | |
| D | 12 | | | | | | | |
| D | 13 | | | | | | | |
| D | 14 | | | | | | | |
| D | 15 | | | | | | | |
| D | 16 | | | | | | | |
| D | 17 | | | | | | | |
| D | 18 | | | | | | | |
| D | 19 | | | | | | | |
| D | 20 | | | | | | | |
| D | 21 | | | | | | | |
| D | 22 | | | | | | | |
| D | 23 | | | | | | | |
| D | 24 | | | | | | | |
| D | 25 | | | | | | | |
| D | 26 | | | | | | | |
| D | 27 | | | | | | | |
| D | 28 | | | | | | | |
| D | 29 | | | | | | | |
| D | 30 | | | | | | | |
| D | 31 | | | | | | | |
| D | 32 | | | | | | | |
| D | 33 | | | | | | | |
| D | 34 | | | | | | | |
| D | 35 | | | | | | | |



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 73 | | | | | | |
| | 74 | | | | | | |
| | 75 | | | | | | |
| | 76 | | | | | | |
| | 77 | | | | | | |
| | 78 | | | | | | |
| | 79 | | | | | | |
| | 80 | | | | | | |
| | 81 | | | | | | |
| | 82 | | | | | | |
| | 83 | | | | | | |
| | 84 | 371,35 | | | | | |



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

MADDE XVIII. İNŞAATIN ASKIYA ALINMASI VE İPTALİ

vera

Tarih : 30 /12/2021

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

**Madde 1:** İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bahçı mah./ Mevlana Bulv./ Yelken Plaza Apt./ No:139A/59 Çankaya / ANKARA

b- 4M ALTIN ELEKTRİK İNŞAAT TEKSTİL GIDA SAN. Vİ TİC. LTD. VE ŞTİ.(Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : BAĞLARBAŞI MAH. HÜRRİYET CAD. NO :178 OSMANGAZİ
Tel : 0224-4446816
Vergi No: 001 064 3421
Mail :
Fax :0224- 2498468

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

**Madde 2:** ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI'nın Bursa İli Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Bubu Bulv. 1046 ada 11 parselde inşa edilen C Blok, 27 Numaralı 3. Kat 241 bağımsız bölümün (home / ofis) satılmasına, teslimini ve peşin satış bedeli olan 4.400.000,00 (DÖRTMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI) TL'nun ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini ihtiva eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

**Madde 3:** Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 4.400.000,00 -TL. DÖRTMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı).
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme takvimine belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihbarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi feshi cihetine gidebilme hakkına sahiptir ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarlar tümüyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmemesinin istisnasıdır. Alıcı sözleşmede yazan taksit ve vadeleri gününde ödemediği taktirde , gecikmeye giren vade tutarının %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Bahçı Mah. Mevlana Blv. Yelken Plaza Apt. No: 139 A/59 Çankaya / ANKARA

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

vera

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI bu borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut takiduller ve olabilecek takiduleara ilişkin sorumluluk yasanın gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın elemanlarına gerekli yetkiyi havi vekaletname tanzim ettirir.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın muvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulu tasarruf, işgale, varsa işgali fiilen ve resmen kaldırmasına, alana tasarruf ettirmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni duruma uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın haklı fesih nedeni olarak sayılacağını peşinen kabul ve muvafakat ederek taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 8:** (Ortak Abonelikler)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis kullanım güvence bedeli, aboneye iştirak, depozito ve vergisi hariç bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı esnasında satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu devrinesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatla ilgili 1k-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıstan alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

vera

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı taraf bilgilerini ile tüm ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satımı sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)' ine. ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacaklısı arasında eşit ödediği müşterek ve müteselsil borçlu oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yardan fazla hissenin feshe muvafakat etmesi şartır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin işaretinde yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutun üçüncü şahısların kusurlarından ileri olacak zarar ve hasarlar ile montajı teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tamir edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tadilatlı projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının iskan izni alınmaması nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullanılığı veya kullanacağı malzemelerde ne sebeple olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI cam balkon ve diğer yaptıracağı özel işlerini iskân ruhsatının sonra yönetim planıyla yer aldığı

şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.

**Madde 16:** ALICI sözleşme eklerini, kare ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itiraz kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

**Madde 17:** Sözlü beyan edilen ve tanıtım amacıyla hazırlanış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

**Madde 18:** Alıcı konutun kendisine teslimden önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde maruz kalabilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

**Madde 19:** Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartların okunmuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine tesliminden itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu maksatla meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

Satıcı Adres: Yıldırım Bahçelievler Mah. 1604/90 Sokak No: 16/A/90 Çankaya / ANKARA

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

vera

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
- Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Dış cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları sürme olacaktır.
- Binaya merkezi ısıtma sistemi ve boyler sıcak su sistemi takılacaktır.
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

**Madde 20:** ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü borcu sona erene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az hakiye bedelinin % 50 fazlası miktarlı teminatlı ve enflasyona endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli tamamen tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.
SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tasdikli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek C Blogun teslimi 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile taşınmazın iç bölümleri tamamlanmış olarak (daire giriş kapısı, PVC doğrama ve camları, elektrik, internet, TV, pis su, temiz su , merkezi ısıtma sistemi ana hatları daire içine kadar girmiş vaziyette teslim edilecektir.) ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. İdarenin geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha önce veya daha geç teslim edileceğini gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.
**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kalıp, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, karaborsa hali, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar v.s gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu andan ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.
**Madde 23:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; satıcı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 si kadar gecikme tazminatını ilgili teslim tarihinde ALICI' ya öder.
**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer blokun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj faaliyetinden dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.
**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI' nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir programa dahilinde ALICI' yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu

Bağcılar Mah. Meydan İlçe Bölge Park Sok. No: 19/1 ASU Çankaya / ANKARA

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

vera

protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması aidat ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

**Madde 26:** ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine yahut müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh ettirecek, 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim alması için yapılan ihbara rağmen 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her halükarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI' ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yangın, hasar, aidat, vergi, resim vs.) ALICI' ya geçer.

**Madde 27: (Yönetim ve Aidat):** SATICI, temlikine konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara ihtirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site genel yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, altyapı ve üstyapı hizmetleri, blok görevlisi bulunması gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve sarnıç giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve sarnıç giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren (her hangi bir kat malikî veya kiracı oturmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alıcı, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile münhasıran yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider kalem paylarını belirlenen önceler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kurulunu kanlanmaması dahilinde kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246212366 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere söz konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİĞAT ADRESİ

**Madde 28:** Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile iadeli taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirmedikçe, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

Doğuş Mah. Mevlana Blv. Yelken Konut Apt. No: 194/A/59 Çankaya / ANKARA

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

vera

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

**Madde 30:** Ekleri hariç 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri tarafların serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha bir örnek olarak 30/12/2021 Tarihinde Elazığ'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
|---|---|
| 4M ALTIN ELEKTRİK LTD.ŞTİ | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş |

4M ALTIN ELEKTRİK İNŞAAT
TEKSTİL GIDA SAN. NİS. LTD.ŞTİ.
Osmanga/BURSA
Osmangazi V.D 041 004 3421

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

Tarih: 20/06/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda ad, unvan ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bahçelievler Mah. / Mevlana Bulv. / Yelken Plaza Apt. / No:139A/59 Çankaya / ANKARA

b- ABDÜLCEBRAİL UZUN (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Çaydaçırı Mah. Prof.Dr. Süleyman Ateş Cad. No: 140 H İç Kapı No: 6 Elazığ / Merkez

Tel : 0533- 7679127
T.C : 23881733072
Mail : cebrail_uzun@hotmail.com

### SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme, SATICI'nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baha Bulv. 1016 ada 11 parselde inşa edilen C Blok, 55 ve 56 Numaralı 8. Kat 241 ile 242 numaralı bağımsız bölümün satılmasına, teslimine ve peşin satış bedeli olan 3.200.000,00 (ÜÇMİLYONİKİYÜZBİNTÜRKLİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini ihtiva eder.

**ÖDEME ŞEKLİ:**
**1.ÖDEME : 20.06.2022** Tarihinde 1.600.000,00 TL (BİRMİLYONALTIYÜZBİNTÜRKLİRASI) banka havale yoluyla ödeme yapılmıştır.
**2.ÖDEME : 21.06.2022** Tarihinde 800.000,00TL(SEKİZYÜZBİNTÜRKLİRASI) Seri No: 0002930 olan 30.10.2022 son ödeme tarihli ALBARAKA BANKASI'na ait müşteri çeki ve Seri No: 0002929 olan 31.10.2022 son ödeme tarihli ALBARAKA BANKASI'na ait 800.000,00TL(SEKİZYÜZBİNTÜRKLİRASI) tutarında iki adet müşteri çeki teslim alınmıştır.

### BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli tarafımca 3.200.000,00 -TL ÜÇMİLYONİKİYÜZBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış (KDV oranı %0 olup herhangi bir KDV oranı değişikliğinde KDV oranı ALICI'ya aittir.) ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı)
Belirtilen satış bedeli peşin fiyatlı olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Taraflarca ödeme yapılması konulu ihbarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ... A.Ş.

durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihbara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkını saklıdır ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurulabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün bize fiyatından farklı bir miktarın alınmasının kesin kurallar uyarınca tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmemesinin istisnasıdır. Alan sadeşmede yazılı taksit ve vadeleri günlük ödenmediği takırde , gecikmeye giren vade tutarının %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder

## TAPU DEVRİ

Madde 4: ALICI' nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunmuş. Mevcut takyidatlar ve ihdas edilecek takyidatlara ilişkin sorumluluk gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın ekmalinden gerekli yetkiyi havi vekaletname tanzim eder.

Madde 5: ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını. Kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın mevduliatının olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulde tasarruf, işgal, yarar (gali fiilen ve resmen kaldırmasını, ahara temlik etmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

Madde 6: ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmezse, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ve da çeşitli maddelerinin veni duruma uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın hakkı tesis edeni olarak sayılacağını gayri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

Madde 7: Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 8: (Ortak Alanlıklar)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis bedeli, güvence bedeli, güvenlik , işletme, depozito ve benzeri ücret bedelleri ve. olan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı esnasında satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Madde 9 (Tapu Masrafı): Tapu verilmesi esnasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 10 (Vekâletname): ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatla ilgili İlk-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıslara alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## DEVİR VE TEMLİK

Madde 11: KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan hakkını ancak SATICI'nın onayı ile başkalarının devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI ve ve SATICI' ın ait olan %18.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yürürlüğe

(a) 13. Kişiden Satış Satıcı tarafından alıcıya konutun kat mülkiyeti tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir nedenle devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili 'Satış Ofisi' olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutun satışa bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak mutat kanalı ile veya noterden taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi sebebiyle doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren; ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %3 (yüzde üç)'ünü, ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI, iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer

Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ifa edecekleri payının oranları arasında aşırı oranlığı müşterek ve müteselsil hüküm ve hükümleri kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI'lar tarafından feshi gerektiğinde, yeniden fiziki bir sözleşmenin feshe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI'lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan inşaatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin teşhirinde yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI'nın konutuna üçüncü şahıslarca konulmasından ileri olacak zarar ve hasarlar ile montaj sırasında yetersizlik gerekçesiyle ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tanzim edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

Madde 15: ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tadilat projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının işbu ifa edilmemesi nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne nedenle olursa olsun fiyat farkı



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI cam ünitesi ve diğer yaptıracağı özel işlerini ilanda anlaşılan şekilde ve yönetim planında yer aldığı şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.

**Madde 16:** ALICI sözleşme eklerini, ilana ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine dair sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itiraz kaydı olmaksızın kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

**Madde 17:** Sözlü beyan edilen ve tanıtım amaçlı hazırlanış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli görüldüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

**Madde 18:** Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izni olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek prosedür gereği güvenlik talimatları olduğunu sonra ancak, Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

**Madde 19:** Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirtilmiş teknik şartnameyi okumuş ve bu şartların geçerli olduğunu kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimatından itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu maksatla maskenlere (alaiheşre) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır
- Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
- Çatının gerekli su ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina ocağı belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları sistem olacaktır
- Binaya merkezi sistem sıcak su sistemi tesis edilecektir.
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Dairelerde betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır

## SİGORTA İŞLEMLERİ

**Madde 20:** ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü bina son oturma kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye inşaatın %50 fazlası miktarda teminatlı ve enflasyonu endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.

SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınılacağı gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

Sayfa 4 / 7

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü, kat krokisi, imar sözleşmesine, inşaatla ilgili onaylı projesine uygun olarak inşa ederek C Blok'un teslimi 30 TEMMUZ 2023 tarihinde ilgili bakanlıkça/ idari mahkemenin izni ile taşınmazın iç bölümleri (mimari onarımı olarak (dahil giriş kapısı, PVC doğrama ve camları, elektrik tesisatı, TV, priz sıh. tamamlanmış su tesisatı, merkezi ısıtma sistemi ısıtıcıları dahil tüm bağımsız bölümün daire içine kadar girmiş vaziyette teslim edilecektir.) ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. İskanın geçici kabulünden veya kesin kabulünden sonraya gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme sorumluğuna göre projeye kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha önce veya daha sonra teslim edilmesi durumunda herhangi bir fark ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, genel ihtilal ve mücadele, elektrik enerjisi yokluğu, kalıp, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, kanalizasyon hattı, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar v.s gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin olduğu sürenin bitiminden sonra ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 23:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple gecikmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürmesi; satıcı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 'i kadar gecikme tazminatını ödeyerek teslim edilmekle ALICI' ya eder.

**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer blokun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya inşada kesinti nedeni teslimden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzaj tamamlanmış halde satın almıştır, diğer blok çevresindeki ortak peyzaj tamamlandığında dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI' nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI' ya konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde tesellüm ederek SATICI' nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI' nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması durumunda aidat ve ortak alan giderlerinin ödenmesine sebep olarak gösterilemez.

**Madde 26:** ALICI konut teslim tutanağını aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bazen ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye aykırı bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh edecek, 15 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 15 gün içinde giderir. Teslim tutanağına herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim almak için yapılan ihbarı müteakip 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her hâlükarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI' ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yarar, hasar, ifdal, vergi, resim vs.) ALICI' ya geçer.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Madde 27: (Yönetim ve Aidat):** SATICI tarafından satışı konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da inceleyerek kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm kuralları duraksız uymayı geçinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanımına hazır olduğu tarihte Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş bünyesinde oluşmak olup, site için gerekli güvenlik, altyapı ve bakım hizmetleri gibi, güvenlik istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerinin bu yönetim tarafından yürütülmesi ve ALICI'nın ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payını temsil eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve sonuna giderlerinin ödenmesine yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması, olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve sonuna giderlerini ödenmemesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yapım başladıktan itibaren (her hangi bir kat mülkü veya kiracı oturmaya başlamasıyla) kat mülkleri yönetiminin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ancak, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yıllık bitiminde geçici yönetimin asil yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 5 yıl süre ile mütalaanın yıllık olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahsis edilecek ortak gider kadrosu paylarına belirlenen ücretler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartmanın ilk genel kurulunu kullanmasına dahilinde kendisini temsilen 15427040291 TC kimlik numaralı CİHAN COŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı CİNGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılmasını için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde ilgili olmak üzere site konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 28:** Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satıcı alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise, temsilcisinin yokluğu dolayısı ile iadeli taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ madığı taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini imzalarla mektupla karşı tarafa bildirmez, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

Madde 29: Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve icra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

Madde 30: Fiilen toplam 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca serbest iradeleri ile okunup aynen anlaşılarak tanzim ve imza bir nüsha bir suret olarak 20/06/2022 Tarihinde Pınarbaşı'da imzalanmıştır.

ALICI

ABDÜLCEBRAİL UĞUR

SATICI

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
Tahsin Mah. Mevlana Bulv. Yalçın Plaza Apt.
No: 159 A/20 Çankaya/ANKARA
Halk V.D. 8440759020
Tel: 0312 220 55 61

Sayfa 7 / 7

Tarih 25/08/2021

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bahçelievler Mah / Mevlana Bulv / Yelken Plaza Apt / No:139/A/59 Çankaya - ANKARA

b- AHMET UZUNAY - FERAY UZUNAY (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : 06 RUE PAUL VERLAINE 93130 NOISY LE SEC

Tel : (33) 7 82937453 – (33) 7 69436198
T.C : 43216080060 – 43159081988
Mail : uzunayferaynay@icloud.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme, SATICI'nın Ankara ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Balta Bulv. 1016 ada 11 parselde inşa edilen B1 Blok, 6.KAT 17 numaralı bağımsız bölümün satılmasına, teslimine ve peşin satış bedeli olan 1.280.000,00 (BİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRK LİRASI) TL.'nin ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesine ilişkin esaslar.
ÖDEME ŞEKLİ 01.09.2021 Tarihinde 320.000,00 TL (ÜÇYÜZYİRMİBİNTÜRK LİRASI) peşinat bedeli olarak tahsil edilecektir.
İkinci ödeme 08.09.2021 Tarihinde 80.000,00 TL (SEKSENBİNTÜRK LİRASI) Taksit edilecektir. Ciro kalan 800.000,00 (SEKİZYÜZBİNTÜRK LİRASI) TL. 20.10.2021 Tarihi ile 20.10.2023 tarihleri arasında her ayın 20'sini geçmeyecek şekilde aylık 33.333,00 TL olarak ödenecektir.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BEDELİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli tarafların 1.280.000,00 TL BİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRK LİRASI olarak anlaştığını ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (EK-1 Ödeme Planı).
Bulaşıklar satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatının EK-1 deki ödeme takviminde belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planının uygulanması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihbarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 7 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvuracaktır. Bu halde vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün hâlâ fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın

Sayfa 1 / 7

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

kalan bedel finansla tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değişmemektedir. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hat bedelin değiştirilmemesinin sonucunda
Konut tapulu bağımsız bölümlerde %1 KDV tutarı satıcı tarafından karşılanacaktır.
Konut tapulu bağımsız bölümlerde %18 KDV tutarı alıcı tarafından karşılanacaktır.

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI'nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunmaz. Mevcut tahsilatlar ve ödenecek tahsilatlara ilişkin sorumluluk şartnome gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'ye ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI'nın ilgili yetkiyi içeri vekaletname tanzim etmiştir.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde gayrimenkulde mülkiyet ihlaline bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI'nın gayrimenkulden kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI'nın muvafakatinin olmadığı kabul eder. Borç tamamen vadesinde ödenmediğde SATICI'nın her türlü şekilde, gayrimenkulde tasarruf işgale, satış işgali ilişen ve rasmen kaldırmasına, aksini tasarruf etmesine ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi mahdur sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerini veya durumlara uyarlanmasını talep etmeyecektir, böyle bir talebini SATICI'nın kabili fesih neden olarak saydığının gayri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, ayrıca masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 8: Ortak Alanlar:** ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su deşarjına servis bina ve güvenlik bedeli, aidat, ısıtma, depozito ve vergi tarifi bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir. Bunu satışı müteakiben satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'ye ödemesi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'nin belirleyeceği kişilere bu satış sözleşmesine konu olan ada/parsel/pafta üzerinde 10.2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satmak bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıslara da vermek VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde, bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standartını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan hakkını ancak SATICI'nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI'ya ve SATICI'ya ait olan %0.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

Sayfa 2 | 7

(a) (1 Kişilere Satış) Satıcı tarafından aleyhe konutun ilk ihtilaflı tapuya devredilebilir hâlinde Alıcı herhangi bir nedenle ilk konutu teslim tarihine kadar peşin olarak konutu herhangi bir neden ile devir etmek veya satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %[ yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı konutu Satıcının onayına atılı "Satış Ofisi" dışında satması hâlinde konutu satığı bedelin (Alıcının işbu sözleşmenin madde 2 ile belirlenen konut satış bedelinin %[yüzde on)'u oranında ceza öder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 2 ayı kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile on ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun tüm satım sözleşmesi nedeniyle olağan yaşa, hatır ve hizmet yanlış yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren, ilk bir ay içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %3 (yüzde beş)'ü, ilk iki ay arası içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin %10 (yüzde on)'u oranında tazminat ödemeyi cayma hakkı veren Gayrimenkulün ilgisinin tamamlanmış ALICI ya fiilen teslim edilmesinden sonra ALICI nın iş bu sözleşmeyi feshi hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan edecek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim hangisine bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anın ilişkin eder. Tapu devri bu hükümde ilk teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacaklısı sıfatında eşit hakkı müşterek ve müteselsil hüküm oldukları kabul ve kabul eder. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yeniden fiziki hissenin feshe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından fesih talebinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerektiğinde bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** Bu sözleşme kapsamında yapılan malzeme, imalat kusurlarının karşı konutun bu sözleşmenin ilgili teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından yanmış olunmuştur. ALICI nın konutunu oturmaya başlarken fark ettiği ayıp ve hasarlar ile mevcut teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tamir edilen malzeme imalatçı firmalara ait olanlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI sözleşme konusu gayrimenkulde mevcut projesine aykırı ilave tadilat ve inşaatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının ikaz izni olmaması nedeni ile uğrayacağı tüm yıkım ve zararların karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullandığı veya kullanmaya mükellefiyetle ne nedenle olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkını sahip değildir. ALICI cam balkon ve diğer yapılmasına özel izlenip ilkin mimarisi aldıkları sonra yönetim planında yer aldığı şekilde sac yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.

**Madde 16:** ALICI sözleşme ekinden, ödeme planı ile yapılan sözleşmeyi, ödeme projeksiyonu, kat karşılığı inşaat yapılması şeklinde sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve bilgisi dâhilinde kayıtsız olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa

Ahmet Uzunay
A. Uzunay

Fatma Uzunay



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

dan sonra olan sözleşmede belirtilen metrekare ve satış fiyatıdır. Tüm bu işlemler için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

Madde 17: Sözlü beyan adına ve numune mahiyetinde hazırlanmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat bünyesi bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan girmeyecek. ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra inşaat Satıcının denetiminde konutu gezebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirtilmiş teknik şartnameyi okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimatından itibaren kat mülkiyetine geçmesine ve/veya daha ortak yerlerle kullanıldığına yıkılmıştır.

İşbu numaralı mahallere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Dıştan sıvalı temel üzerine betonarme iskelet kalıp sistemi ile yapılacaktır.
- Beton cinsi statik projeye göre C-35 linear beton olacaktır.
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina çevresi belediyenin belirlediği yerden dışa atılacak şekilde kanalizasyon yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
- Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır.
- Mutfak dolapları ve tezgâhları melamin üzeri kaplama yapılacaktır.
- Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır.
- İç kapılar ahşap, alaşım yapılacaktır. Mutfak tezgâh altına bulaşık makinası yeri konulacak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir.
- Tüm musluklar bronz sınıf TSE belgeli malzemelerden olacaktır. Banyoların duşakabin klozet, lavabo ve dolabı konulacaktır. Vitrifiye malzemeleri TSE belgeli ve malzemeden yapılacaktır. Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekiyorsa o kadar mahreç bırakılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
- Daire duvarları ve tavanları alçı üzeri boya yapılacaktır ve duvarlara mahalline göre duvar kağıdı kaplanacaktır.
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları seçme olacaktır.
- Dairelere elektrikli ankastre ocak, fırın ve aspiratör montajı teslim edilecektir.
- Binaya merkezi sonuç sistemi ve boyler sıcak su sistemi bırakılacaktır.
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.
- Ortak alanlarda otopark ve teşhir olarak belirtilen alanlar Satıcı'nın yükümlülüğünde değildir.
- Otopark ve teşhir alanları havalandırma, cam kapaklım, mahfazalar, aydınlatma direkleri (Asfalt, sprinkler, Led ve karosalı, alarmlardan, kapanlar, sahne uygun, perde ve kumaşlar, şemsiye, oturma grupları, iç dekorasyon vs.
- Acil durumlar için jeneratör sistemi bulunacaktır.

Sayfa 4 / 7

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 20: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölüm bedeli tam ve eksiksiz ödeninceye kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yaptırır. Sigorta tesis edilen ilk bir yıllık bedelin %50 fazlası miktarda teminatlı ve enflasyona endeksli olarak devam ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI'ya teslim etmek zorundadır.

SATICI konut sigortası poliçesi ibraz edilmediği takdirde SATICI tediyeden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka mevduat faizi ile ALICI'dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

Madde 21: SATICI bu sözleşme ile ALICI'ya satışı yapılan bağımsız bölümü fen kaçağına inşaat sözleşmesine, tadilli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek A/B ve C Bloklarının teslimi 30 ARALIK 2022 tarihi ile 5 HAZİRAN 2023 tarihleri arasında ilgili belediyeye eksiksiz ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile anahtar teslimi olarak ALICI'ya teslim etmeye kabul ve taahhüt eder. Anahtar tesliminden maksat, Sözleşme konusu gayrimenkulün tadilli mimari projesine inşaat ruhsatına uygun olarak tamamlanması ve iskân belgesinin yapılmış olarak kullanıma hazır halde ALICI'ya teslimidir. İdarenin geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha önce veya daha sonra ifa edeceği yükümlülükle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

Madde 22: Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, genel grevleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kuraklık, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamulaştırma hataları, grev, lokavt, resmi makamlardan inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar vs gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin devam ettiği müddet kadar inşaatın tamamlanmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

Madde 23: SATICI'nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 90 iş gününden fazla sürerse; aşan 90 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,3'ü kadar gecikme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI'ya öder.

Madde 24: Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok bünyesinde inşa edilen diğer bölüm inşaatının ve peyzajının bitmemiş olmasının ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

Madde 25: SATICI belirlediği tarihte, ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya eşdeğer adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir programa dahilinde ALICI'ya konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI'nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şartın. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması, almaması nedeni ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

Alıcı Imzası

Ferez Imzası

Sayfa 5 / 7

Madde 26: ALICI konut teslim noktasının aktığı tarihten itibaren en geç 15 gün içinde adına yetkililerine şahsen muntazam olarak bunmak ile konutun teslim alı İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI konutu teslim tutanağına şerh etmerek, 15 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak, yerinde edilen eksiklikleri 15 gün içinde gidermekle yükümlüdür. Teslim tutanağının herhangi bir yerinde anlaşmanın olması halinde aksi taraftan açıkça proje ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim alması için yapılan bildirim tarihinden 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili temsilciye bir vekil marifetiyle fiilen teslim almaz ise taahhüt eder ki bahsedilen haklara ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar tamamen hasar, ıslah, vergi, resim ve ALICI ya geçer

Madde 27: (Yönetim ve Aidat): SATICI tarafından sunuşa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup, ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara ihtirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KÜBİSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site genel yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, altyapı ve üstyapı hizmetleri, blok güvenlikleri istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim sonlandıracaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu zaman ortak giderlerin kesin ve nihai miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payının tescil edildiği tarihten ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onaylediğini ve takip edildiği tarihte aidat, ortak alan ve onarım giderlerinin ödenmesine yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almamış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve onarım giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başlatıldıktan itibaren ilan bazı bir kat malikî veya kimse olmamaya başlasa dahi kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ancak ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçen yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile anlaşmanın yenildiğini kabul eder

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahsis edilecek ortak yerler kullanım paylarını belirlenen esaslar çerçevesinde kabul ve taahhüt eder. Apartmanın ilk genel kurulunun kurulmasının akabinde kendisini temsilen 15422045291 TC kimlik numaralı CEM ÇOŞKUN ve 10346212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ı vekil olarak kullanması için vekil tayin etmiştir. ALICI, işbu sözleşmenin ifasından itibaren 5 yıl süre ile kiracının yükümlülüklerini kiracı veya hanımının yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların tarafına uygulanmasını kabul ve taahhüt eder

## TEBLİGAT ADRESİ

Madde 28: Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresler kesin ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise resmi tebligatların yalnız dolayısı ile sözlü tebligatların posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Aksine taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirirse, kesinti ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

Sayfa 6 / 7

## İHTİLAFLARIN HALLİ

Madde 19: Anlaşmazlıklarda ELAZIĞ Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder

## YÜRÜRLÜK

Madde 20: Ekleri hariç 20 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak tarafların bir arada bu suret okunuş 3508/2021 Tarihinde Elazığ'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
| --- | --- |
| AHMET UZUNAY – FERAY UZUNAY | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Vera GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
Bilgi Mah.Akvadum Bulv. Fethan Plaza Apt
No:139 A/58 Çankaya/ANKARA
Hilli V.D. 9340156020
Tel: 0312 220 15 03

Sayfa 7 / 7

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

vera

Tarih : 02/09/2021

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda ad, unvan ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirlenen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bahçat mah./ Mevlana Bulv./ Yelkan Plaza Apt./ No:139A/59 Çankaya / ANKARA

b- ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SAN.VE DIŞ TİC. A.Ş. (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : FATİH MAH. KARATAY CAD. NO:6 KAHRAMANKAZAN ANKARA

Tel : 0312- 8020555 (pbx)
Vergi No: 0680948159
Mail : info@alveskablo.com
Fax :0312- 8020556

### SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Bakır Bulv. 1046 ada 11 parselde inşa edilen C Blok, 24 Numaralı 3. Kat 2+1 bağımsız bölümün (home / ofis) satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 4.410.000,00 (DÖRTMİLYONDÖRTYÜZONBİNTÜRKLİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI ya ödenmesini ihtiva eder.

### BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 4.410.000,00-TL. DÖRTMİLYONDÖRTYÜZONBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı).
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün ilan fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarlar tümüyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmemesinin istisnasıdır. Alıcı sözleşmede yazan taksit ve vadeleri gününde ödemediği taktirde , gecikmeye giren vade tutarının %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

vera

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI' nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut takidatlar ve muhtemel tahsilatlara ilişkin sorumluluk şartnameye gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın elemanlarına gerekli yetkiyi havi vekaletname tanzim ettirir.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödememiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın muvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulde tasarruf, işgale, varsa işgali fiilen ve resmen kaldırmasını, ahara tasarruf ettirmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın hakkı fesih nedeni olarak sayılacağını gayri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 8: (Ortak Abonelikler)** ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis hattı ve güvence bedeli, abone, iştirak, depozito ve veraset harç bedelleri ve, olan satış bedeline dahil değildir. Doğrudan satışı öncesinde satış bedeline ilaveten söz konusu bedelleri VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatla ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıslara olarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ya ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standartını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %88.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

**(a)** (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu sattığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder.

Bahçeşehir Mah. Mimarsinan Cad. Yıldırım Bilgeşah Apt. No: 19/A/59 Çankaya / ANKARA

0 312 729 16 66

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

vera

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren; ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ini, ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesh ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alıcıların arasında eşit ödediği müşterek ve müteselsil borçlu oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yarıdan fazla hissenin feshe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerektiğinde bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin lejantında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI'nın konutuna üçüncü şahısların konutlarından ileri gelecek zarar ve hasarlar ile montajı teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tamzim edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tadilatlı projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının izinsiz olmaması nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne sebepsiz olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkını sahip değildir. ALICI cam balkon ve diğer yaptıracağı özel işlerini iskân müsaadesi alındıktan sonra yönetim planında yer aldığı
şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.

**Madde 16:** ALICI sözleşme eklerini, idare ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını inceledi̇ği ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

**Madde 17:** Sözlü beyan edilen ve tanıtım amacıyla basılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

**Madde 18:** Alıcı konutun kendisine tesliminden önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan girmeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

**Madde 19:** Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartlarını okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine tesliminden itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu manada meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.

Bilgi Mah. Meclisi Bir Yahya Plaza Apt. No: 181 A/59 Çankaya / ANKARA

[redacted]

[redacted]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL [redacted] A.Ş. ARA

vera

- Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları ısıcam olacaktır.
- Binaya merkezi ısıtma sistemi ve boylar sıcak su sistemi tesis edilecektir.
- Isıtma Kalorifer ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

**Madde 20: ALICI**, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü kendi adına devir anına kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tutarı üzerinden en az bakiye borcunun %50 ilişkin miktarlı temerrüt ve enflasyona endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.
SATICI konut sigorta poliçesi ihraç edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tasdikli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek C Blokun teslimi 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile tamamının iç bölümleri tamamen olarak (daire giriş kapısı, PVC doğrama ve camlar, elektrik, internet, TV, pis su, temiz su , merkezi ısıtma sistemi ana hatları daire içine kadar girmiş vaziyette teslim edilecektir.) ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. İşlerin geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha ucuz veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.
**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kıtlık, yapı malzemelerinin bulunamaması ve veya aşırı fiyat artışı, karantina hali, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar v.s gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu andan ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.
**Madde 23:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; satıcı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 i kadar gecikme tazminatını ilgili teslim tarihinde ALICI' ya öder.
**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer bloğun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınması hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banko'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.
**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI' nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI' yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imzalanabilmesi için ALICI' nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması olması aidat ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

Bakşit Mah. Mevlana Blv. Yelken Plaza Apt. B- 169 A/30 Çankaya / ANKARA

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

vera

**Madde 26:** ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren en geç 15 gün içinde satış yetkilisine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak hizası ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh ettirerek, 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, mukavele ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim almak için yapılan ihbara rağmen 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her halükarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI' ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yarar, ihsar, aidat, vergi, resim vs.) ALICI' ya geçer.

**Madde 27: (Yönetim ve Aidat):** SATICI, tarafından satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, nöbet ve özbakım hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve onarma giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve onarma giderlerini ödenmemesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren (her hangi bir kat maliki veya kiracı oturmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile münhasıran yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen tarihler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kurulunu kutulamasına dahilinde kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı TUNCİ FIRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere site kurusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların konusuna uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 28:** Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise: resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile iadeli taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirirse, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

vera

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve icra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

**Madde 30:** Ekleri hariç 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri tarafların serbest iradeleri ile okunup içeriği mutabık kalınarak taraflarca bir nüshu bir suret olarak 02/09/2021 Tarihinde Elazığ'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
|---|---|
| ALVES ENERJİ KABLO ÜRETİM SAN.VE DIŞ TİC. A.Ş | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Tarih 18/10/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek noter aracılığı ile imzalanmış sözleşmenin fesih niteliğindedir. 09/03/2022 Tarihinde yapılan sözleşmenin hiçbir hükmü yoktur.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bulgat mah./ Meyhane Sok./ Yelken Plaza Apt / No.139A/99 Çankaya / ANKARA
b- ATİF AKSAĞAN (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : SÜRSÜRÜ MAH. İMAM EFENDİ BULVARI GÖKKUŞAĞI SİTESİ NO: 238 ELAZIĞ/ Merkez

Tel : 0532- 6136875
T.C : 31234480870
Mail : atakan@outlook.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI'nın Elazığ İli Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 1046 sok 11 parselde inşa edilen A1 Blok, 01 Numaralı 2+1, 1. Bodrum Kat – A2 Blok, 02 Numaralı 3+1 Bahçe Dubleks, 1. Bodrum Kat ve C Blok 31 Numaralı 2+1, 4 Kat İnşaatsız bölümlerin satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 7.850.000,00 (YEDİBİNSEKİZYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini ihtiva eder.

**ÖDEME ŞEKLİ:**
30.12.2022 Son ödeme tarihi olacak şekilde ara ödemeler yapılarak, toplam miktar olan 6.850.000,00 TL (ALTIMİLYONSEKİZYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI) ALICI tarafından SATICI'ya ara ödemeli şekilde ödenecektir. Son ödeme tarihi 30.12.2022 olacak şekilde ara ödemeden kalan satış bedeli tamamı tahsil edilecektir.

1.000.000,00 TL (BİRMİLYONTÜRKLİRASI) ALICI'DAN tahsil edilmiştir.

Yukarıda işbu sözleşmede belirtilen toplam satış bedeli ve ödeme planını ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini ihtiva eder

## BAGIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

**Madde 3:** Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 7.850.000,00 -TL. YEDİMİLYONSEKİZYÜZELİBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödemeye şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.(Ek-1 Ödeme Planı)
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatın Ek-1 deki ödeme takvimi dahilinde belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından ödeme yapılması konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vuku bulacak tüm ödemeler mücbir sebep kazancak olup, gayrimenkulün işbu fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarlar ilanihaye talep edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10 maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmesinin istisnasıdır. Alıcı sözleşmede yazılı taksit ve vadeleri gününde ödemediği taktirde , gecikmeye uğrayan vade tutarının, aylık %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder. KDV bedeli ALICI tarafından ödenecektir.

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI'nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI dahi ayrıca tapu devri için bir talepte bulunmaz. Mevcut takvimle ve olabilecek takvimlere ilişkin sorumluluk şartnameye göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI tapu işlemi için SATICI'nın olumlarına gerekli yetkiyi havi vekaletnameyi imzalar.
**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI'nın gayrimenkuldeki kullanımı devam edivorsa bile borç ödenmedikçe önceki SATICI'nın mevafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI'nın her türlü şekilde, gayrimenkulü tasarruf, işgale, varsa işgali fiilen ve resmen kaldırmasını, aksini tasarruf etmemesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.
**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler dışında, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI'nın haklı fesih nedeni olarak sayılacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.
**Madde 8:** (Ortak Abonelikler)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz, servis hattı ve güvenlik bedeli, abone , ışınık, depozito ve verimsel harç bedelleri vs. gibi satış bedeline dahil değildir. Ünite satışı öncesinde satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder
**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 10 (Vekâletname): ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatla ilgili Ek-3 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 4 yıl içerisinde bağımsız bölümü satması bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıslara da VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye tesis etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

Madde 11: KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan hakkını ancak SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI ya ait olan %0,25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir

(a) 3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak istese bu devir ve satışın da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu sattığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubunun 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si ceza şart olur.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 günü kalır herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya adeli tebligat ile noterle karşı taraflı bildirim ile bu tüketici konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren, 15 gün içinde döndürmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ini, ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 2 ay sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi feshi hakkı bulunmamaktadır. ALICI, iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri bu hususta bir teslim yerine geçer.

Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödeyecekleri paranın alacakları arasında eşit ödediği müşterek ve müteselsil borçla oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yerine farklı hissenin fesihe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin imzalandığı yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutun ilgisiz şahıslarca kasıtlardan ileri gelecek zarar ve hasarlar ile montaj teknik yetersizlik

garantisi ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tamamı edilen malzemeler SATICI garantisi kapsamı dışındadır.
Madde 15: ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tadilat projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerle ne sebeple olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI esas hakkın ve diğer yapılacağa özel işlerin tekip mühendisi aldıktan sonra yönetim planında yer aldığı
şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yapılabilir
Madde 16: ALICI sözleşme ekleri, ilave ile yapılan sözleşmeyi, ödeme planlarını, kat krokisini, inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa dahi asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.
Madde 17: Satışı beyan edilen ve tanıtım amaçlı basılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar
Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat kapsamındaki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek. ancak Satıcı tarafından belirlenecek şartlarda gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının olumlularının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün müştemilatını, site projesindeki yerini, taşıyıcı şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartlarını okuduğu ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimatından itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak yerlere katılmakla yükümlüdür
Bu manada meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.
• Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır
• Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
• Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır
• Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda tanzim edilecektir
• Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
• Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır.
• Mutfak dolapları ve tezgâhların mutfak üzeri kaplama yapılacaktır
• Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır.
• İç kapılar lake, MDF yapılacaktır. Mutfak tezgah altına bulaşık makinesi için kumlanmak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir.
• Tüm sıhhiyatlar birinci sınıf TSE belgeli malzemelerden olacaktır. Banyolara duşakabin, klozet, lavabo ve dolabı konulacaktır. Vitrifiye malzemeleri TSE belgeli iyi markalardan yapılacaktır. Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekirse o kadar malzeme kullanılacaktır (her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
• Daire duvarları ve tavanları alçı üzeri boya yapılacaktır

Sayfa 4 / 7

• Doğramalar TSE belgeli PVC camları sistem olacaktır.
• Binaya merkezi sunma sistemi ve buyka sıcak su sistemi tesis edilecektir.
• Binada Kablo internet ölçüm sistemi kullanılacaktır
• Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır
• Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır
•Örnek dairelerde opsiyon ve teşhir olarak belirtilen ürünler Satıcı'nın yükümlülüğünde değildir
• Opsiyon ve teşhir ürünleri (mutfak, ankastre, banyo kapakları, mobilyalar, aydınlatma ürünleri(Avize ler, spotlar, Led ve konsol), aksesuarlar, boyalar, salon ayna, perde ve korniçleri, şömine, oturma gruplan, tv üniteleri vs.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

**Madde 20:** ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü borca sona erene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye borcunun %50 fazlası miktarlı konutlu ve enflasyona endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır
SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI tesliminden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tadilleri mimari projesine, uygun olarak inşa edecek A,B ve C Blokların teslimi 10 ARALIK 2022 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine sözlü ruhsatının alınması için başvurulmuş ise ile anahtar teslimi , C blok konut olup oturmaya elverişli olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder Anahtar tesliminden maksat: Sözleşme konusu gayrimenkulün tadilatlı mimari projesine, inşaat ruhsatına, uygun olarak tamamlanması ve iskân mümkünü yapılmış olarak kullanma hazır hale ALICI' ya teslimdir. İskanın geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha ucuz veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder
**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kuluçka, yapı malzemelerinin bulunamaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamulaştırma ihtilafı, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar v.s gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu andan itibaren kalkmasının müteakip geçen süre teslim süresine eklenir
**Madde 23:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple gecikmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; satıcı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,3 i kadar gecikme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI' ya öder.
**Madde 24:** Alıcı konduğu satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer bloğun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu bilerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almakta ve/veya inşaatı kendi adına tescilden kaçınma hakkını sahip değildir. Alıcı konutu satıcıdan

bulunduğu binaya ilişkin peyzaj tanzimlenmiş halde satın alınmış, diğer blok çevresindeki sokak peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder

Madde 25: SATICI belirlediği tarihte, ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI'yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI'nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması olması ayıp ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

Madde 26: ALICI konut teslim tutanağını eline aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh ettirerek, 15 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açılacak projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulunu teslim alması için yapılan davetin müteakip 15 gün içinde konutu gelmez veya yetkili kılınacağı bir vekil marifeti ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her halükarda hukuka ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI'ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yüzer, hasar, ardat, vergi, resim ve) ALICI'ya geçer.

Madde 27: (Yönetim ve Ahdat): SATICI, tarafından satışa konu bağımsız bölümünün bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup, ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşulları itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, altyapı ve üstyapı hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim müzakere edecektir. Dolayısı ile yönetim olmadığı tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payının rahat eden miktarı ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu miktarların onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve arsa giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve arsa giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren (her hangi bir kat malikî veya kiracı oturmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ancak ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile müteahhitlik yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Arsa Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi talihinde başlanmak üzere kendisine tahsis edilecek ortak yerler kullanım paylarını belirlenen miktar içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Ayrıntılı dökümü kat malikleri kurulunca kat malikleri dahilinde kendisinden temsilen 19427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere söz konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

Sayfa 6 / 7

## TEBLİĞAT ADRESİ

**Madde 28:** Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satıcı alıcı yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise resmi tebligatlarının zarfının dolayısı ile ardeli taahhütlü posta ile yapılmak bildirimlerin tebliğ anlaşı taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirmesi kaydıyla ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve icra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

**Madde 30:** İşbu 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri tarafların serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha bir asıl olarak 18/03/2022 Tarihinde Elazığ'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
| --- | --- |
| ATIF AKSAĞAN | VERA GRUP MÜHENDİSLİK |

Sayfa 7 / 7

Tarih 27/12/2021

# ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirlenen şartlarda kabul edilecek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bahçelievler mah. / Mevlana Bulv. / Yelken Plaza Apt./ No 139A/69 Çankaya / ANKARA

b- ATIF AKSAĞAN (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : SÜRSÜRÜ MAH. İMAM EFENDİ BUĞDAY GÖKKUŞAĞI SİTESİ NO: 134 BLAZİĞ/ Merkez

Tel :0532- 6136875
T.C :31234480870
Mail : atalkan@outlook.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme, SATICI' nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 1946 ada 11 parselde inşa edilen B1 Blok, 2. Kat 05 numaralı 311 bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 1.840.000,00 (BİRMİLYONSEKİZYÜZKIRKBİNTÜRK LİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini konu eder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 1.840.000,00-TL BİRMİLYONSEKİZYÜZKIRKBİNTÜRKLİRASI olarak anlaşılmış ve ödeme şekli işbu sözleşmeye ekinde mevcut olup işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı)
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatını Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihbarın ALICI'ya tebliğinin müteakiben en geç 3 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarın tamamı ile tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmesinin istenmesidir. Alıcı sözleşmede yazılı taksit ve vadelere gününde ödenmediği takdirde , gecikmeye giren vade tutarının %10 'u kadar ek gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder
Konu taşınmaz bağımsız bölümlerde %1 KDV bilgisi satıcı tarafından karşılanmaktadır

Sayfa 1 / 7

Kanal tapulu bağımsız bölümlerde %18 KDV tutarı alıcı tarafından karşılanacaktır.

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI nin borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI dan önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut tahakkuk ve oluşabilecek tahakkuklara ilişkin sorumluluk, gereğine göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI tapu işlemi için SATICI nın ekmeğinin gerekli yetkiyi havi vekaletname tanzim eder.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulle ilgili ihtilaflarda bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan vazgeçmiş sayılacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki faydasının devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın mutabakatının olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulle ilgili tasarruf, işgale, varsa işgali fiilen ve resmen kaldırmasını, alıcıya tasarruf etmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, aksine sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talepte SATICI nın hiçbir fesih nedeni olarak sayılmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, tapu masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 8: (Ortak Abonelikler)**ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis hattı ve güvence bedeli, abone , iştirak, depozito ve veraset harcı bedelleri ve olası satış bedeline dahil değildir. Daire satışı esnasında satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatın ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3 Şahıstan alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye vermek zorunda yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

**(a) (3. Kişilere Satış)** Satıcı tarafından alıcıya konulan kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir nedenle ile devir etmek yada satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili 'Satış Ofisi' olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış

(Alıcı'ya bu hizmet karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satın bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2 de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya mektup taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satımı sözleşmesi nedeniyle doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren; ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ine, tazminat ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI, iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yasal şekilde teslim anını ifade eder. Tapu devirleri hakkında fiili teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacakları arasında eşit olduğu kapsamda ve müteselsil borçlu olukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yandan fazla hissenin feshe muvafakat etmesi gerekir. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından her bedel ödenmesi gerektiğinde bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** Bu sözleşme kapsamında yapılan anahtar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin ilgisinde yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI'nın konutuna ilişkin yıllardan kaynaklanan kusurlarından ileri olacak zarar ve hasarları ile mevzuat teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tanzim edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tadilat projesine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının iskan izni alamaması nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları kaşığıyacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne nedenle olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değişiklik hakkına sahip değildir. ALICI cam balkon ve diğer yapılacağı özel işlerini iskân müsaadesi alındıktan sonra yönetim planında yer aldığı şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.

**Madde 16:** ALICI sözleşme ekinin, ekler ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Tarafları için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

**Madde 17:** Sözlü beyan edilen ve tanıtım amacıyla basılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI'yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

Sayfa 3 / 7

Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından bel irlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul eder.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı satın aldığı bağımsız bölümün bütün müştemilatının, site projesindeki yerinin, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirtilen iç teknik şartlarını okumuş ve bu şartların geçerli olmasını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimatından itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olan daha ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu nitelikte meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
- Beton cinsi sınıfı, projeye göre C-35 hazır beton olacaktır.
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda sıvalanıp boyanacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
- Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır.
- Mutfak dolapları ve tezgahları mermer üzeri kaplama yapılacaktır.
- Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır.
- İç kapılar lake, MDF yapılacaktır. Mutfak tezgah altına bulaşık makinesi yeri konulacak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir.
- Tüm musluklar birinci sınıf TSE belgeli markalardan olacaktır. Banyolara duşakabin, klozet, lavabo ve dolabı konulacaktır. Vitrifiye malzemeler TSE belgeli iyi markalardan yapılacaktır. Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekirse o kadar musluk kullanılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
- Daire duvarları ve tavanları açık üzeri boya yapılacaktır.
- Doğramalar TSE belgeli PVC camlara sahip olacaktır.
- Binaya merkezi ısınma sistemi ve beyler sıcak su sistemi takılacaktır.
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda betonarme projesine uygun kalorifer, kiriş sistemi uygulanacaktır.

Örnek dairelerde opsiyon ve teşhir olarak belirtilen ürünler Satıcı'nın yükümlülüğünde değildir.

- Opsiyon ve teşhir ürünler: buzdolabı, cam kapakları, mobilyalar, mobilyaların ürünleri (Ayrıca spotlar, Led ve buzcam), aksesuarlar, beşgirler, salon aynası, perde ve kornişler, şömine, ahşap merdiven, tv ünitesi vs.
- Acil durumlar için jeneratör sistemi bulunacaktır.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 20: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü bina sonu oranına kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yaptırıp teslim tarihi itibarı ile en az bakiye hesabının % 50 fazlası miktarlı tamamlı ve müteşeyrina endeksli

Sayfa 4 / 7

sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.
SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde SATICI tarafından kaynaklanacağı gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tasdikli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek A.B ve C Blokların tamamı 30 ARALIK 2022 ile 30 HAZİRAN 2023 tarihinde ilgili belediyesine ait ruhsatının alınması için başvuru yapılmış hale ile anahtar teslimi olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. Anahtar teslimından maksat Sözleşme konusu gayrimenkulün tasdikli mimari projesine, inşaat ruhsatına, uygun olarak tamamlanması ve iskân müracaatı yapılmış olarak kullanıma hazır halde ALICI ya teslimidir. İskânın geçici kabulünden veya kesin kabulünden maydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümünü daha önce veya daha sonra olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve iddia ve da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.
**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kuluçka, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamuoyu önü grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar ve yine sözleşmenin maydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu anların ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.
**Madde 23:** SATICI nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bu sebeple gecikmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; sonraki 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0.2 i kadar gecikme tazminatını ilk teslim tarihinde ALICI ya öder.
**Madde 24:** Alan kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde maya edilen diğer blokun mimarının ve peyzajının bütünün ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan vazgeçip tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkını haiz değildir. Alan konutu satılık bulunduğu bloğa ilişkin peyzaj tanzimlenmiş halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatlarından dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.
**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI ya konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI nın bağımsız bölümü teslim almamış olması nedeni ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.
**Madde 26:** ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına yerik ettirerek, 15 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak yerik edilen eksiklikleri 15 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir yerik düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı fiziksel, metrajsal ve

açılığa kusurlu ayıplı gösterilmesi ALICI gayrimenkulün teslim alınması için yapılan ihbarda bulunan 15 gün içinde konuta çıkmaz veya yetkili kimseyi bir vekil aracılığı ile ibraz teslim almaz ise tapu devri bu hükümde belirtilen ve fiili teslim yerine geçer ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yanmır, hasar, ardat, vergi, resim ve ) ALICI ya geçer

Madde 27: (Yönetim ve Aidat): SATICI tarafından satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup, ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir Yönetim planındaki tüm koşullara itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, alışveriş ve ortak yapı hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır Dolayısı ile yönetim olduğu tarihe ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payının esasen edim miktarı ALICI'dan talep edilecektir ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetiminin yapacağı bu anlaşmaların onaylandığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve isınma giderlerinin ödemesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması veya dairenin boş olması sebebi, ortak alan ve ısınma giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam bağlılıkları itibarıyla (her hangi bir kat malikinin veya kiracı oturmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetimin bulunduğu aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ancak, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yetki bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile muhasebe yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine aksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahsis edilecek ortak gider kadın payların belirlenen ödeler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir Apartman ilk genel kurulunu katılanmasını dahilinde kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CİM CÜŞKUN ve 10240212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılmasını için vekil tayin etmiştir ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere site kanatı yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder

## TEBLİGAT ADRESİ

Madde 28: Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kesin ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kendilerine yapılmış sayılacaktır Eğer satın alınan yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise resmi tebligatların zarfında dolayısı ile taahhütlü taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder Ancak tarafın adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirmesi, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir

## İHTİLAFLARIN HALLİ

Madde 29: Anlaşmazlıklarda BAZIĞ Mahkeme ve icra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder

Sayfa 6 | 7

## YÜRÜRLÜLÜK

Madde 30: Yukarı hüküm 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri tarafların serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak, taraflarca bir örneği bir suret olarak 23/11/2021 Tarihinde Elden da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
| --- | --- |
| ATIF AKSAĞAN | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

vera

Tarih : 09/12/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Balgat mah./ Mevlana Bulv / Yelken Plaza Apt./ No 139A/59 Çankaya / ANKARA

b- BAŞAK ÇANAN (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Nail Bey Mah. Gazi Cad. No: 5/A

Tel : 0534- 4010000
T.C : 28735565098
Mail : [redacted]

### SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme, SATICI'nın bilanço da Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Bulvarı 1046 ada 11 parselde inşa edilen C Blok, 48 Numaralı 7. Kat 2+1 bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 2.180.000,00 TL'nın KDV hariç ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini ihtiva eder.

### ÖDEME ŞEKLİ

Madde 3: 05.12.2022 - 10.000,00 TL (ONBİNTÜRKLİRASI) ödeme yapılmıştır
25.12.2022 - 1.000.000,00 TL (BİRMİLYONTÜRKLİRASI) ödeme yapılacaktır.
25.12.2022 - 1.170.000,00 TL (BİRMİLYONYÜZYETMİŞBİNTÜRKLİRASI) değerinde ödeme tarihi MART, NİSAN, MAYIS 2023 aylarının ait sıralı maaşları çekli alınacaktır.

### BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 4: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 2.180,000,00-TL. İKİMİLYONYÜZSEKSENBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Madde 3 )
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatını Madde 3 deki ödeme takvimunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Madde 3'te yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu hakkı, vukuu gelmemiş olan

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza No: 139 A/59 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 490 66 66

Başak Çanan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ödemeler gecikmeliyse kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarlar tamiyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10 maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmesinin istenmesi. Alım sözleşmede yazılı taksit ve vadeleri gününde ödenmediği takdirde , gecikmeye giren vade tutarının %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

## TAPU DEVRİ

**Madde 5:** ALICI' nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI dan önce tapu devri için bir talepte bulunmaz. Mevcut takidatlar ve olabilecek takidatlara ilişkin sorumluluk şartnamu gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın ellemandırma gerekli yetkiyi bu vekaletname imzalatır.

**Madde 6:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın mutvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmediğe SATICI' nın her türlü şekilde, gayrimenkulu tasarruf, işgal, varsa işgali fiilen ve resmen kaldırmasını, alıcı tasarruf etmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 7:** ALICI iş bu sözleşmeden borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tasfiyesini ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın hakkı fesih nedeni olarak saymadığını geri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 8:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, tapu tasarrufi ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 9:** (Ortak Abonelikler)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis bedeli ve güvence bedeli, abone , ipotek, depozito ve vesaire harç bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir Daire satışı öncesinde satış bedeline ilaveten siz konum bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şarttan kabul ve taahhüt eder

**Madde 10 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç, masraflar ve KDV bedeli ALICI tarafından ödenecektir

**Madde 11 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan adaşpsrseldeki nitelik Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satana bu vekâletnamenin aynısını 3 Şahsına olarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %30 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 12:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarda yenilenir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

vera

(a) 13. Kişisel Satış: Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir nedenle devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonun nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu sattığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 13:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren; ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş) ini, ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini feshi ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anında eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.

**Madde 14:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın ödenekleri oranında eşit ödediğe müşterek ve müteselsil borçlu oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI ile tarafından feshi gerektiğinde, yapılan fazla hissenin feshe muvafakat etmesi şartır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel tüketicilerden herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 15:** Bu sözleşme kapsamında yapılan malzeme, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin kapsamında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutuna taşınmış eşyalarının kusurlarından ileri olacak zarar ve hasarlar ile montajı teknik yeterlilik sınırlarını ve garanti belgelerini farklı yükleniciler tarafından tamir edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 16:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tasdikli projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Sözleşmenin ifasını imkansız hale getirmesi nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne nedenle olursa olsun fark bedeli ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI tüm balkon ve diğer yapılacağı özel işlerini iskân müsaadesi alındıktan sonra yönetim planında yer aldığı şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.

**Madde 17:** ALICI sözleşme eklerini, idare ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

VERA GAYRİMENKUL A.Ş.
Doğan Sok. Mecidiye Kahyaoğlu Plaza
No:129 Kat:3 Mecidiyeköy
İstanbul
Tel: 0212 220 16 62

0 312 920 06 06

Boşaltılmış

vera

Madde 18: Sözlü beyan edilen ve tanıtım amacıyla bastırılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar

Madde 19: Alıcı konutun kendisine teslimden önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izni olmadan girmeyecek, emek Satıcı tarafından belirlenecek yerlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra emek Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 20: Alıcı, satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özellikleri ve aşağıda belirtilmiş teknik şartların okunmuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimden itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olan dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu maında meskenlere ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
- Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır .
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır
- Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır
- Doğramalar TSE belgeli PVC cinsten imal olacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda hidrofor projesine uygun kalın, giriş sistemi uygulanacaktır.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 21: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü borcu sona erene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zamanlı deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye borcunun % 50 fazlası miktarı tutarında ve endüstriyel endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.

SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınılmış olacağı gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

Madde 22: SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tadilleri mimari projesine, uygun olarak inşa ederek C Blogun teslimi 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine ekleri ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile bağımsız iç bölümleri tamamen olarak (daire giriş kapısı, PVC doğrama ve camları, elektrik, internet, TV, pis su, temiz su , merkezi ısıtma sistemi ana hatları daire içine kadar gerçek vaziyette teslim edilecektir.) ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. İşlerin geçici

vera

kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha önce veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle farklı bir fiyat ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 23:** Fabii sebeple, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve mevzuatı, elektrik enerjisi yokluğu, kuraklık, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, kısıtlama tah. grev. lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar v.s gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu sürenin bitiminden kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 24:** SATICI'nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; satıcı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 'i kadar gecikme tazminatını ilk teslim tarihinde ALICI'ya öder.

**Madde 25:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer blokların inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek konutunu teslim almaktan ve/veya taşınkı kendi adına tescilden kaçınması hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından doğan satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 26:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI'yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI'nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerinin yerine getirmesi şarttır. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması, alması nidat ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

**Madde 27:** ALICI konut teslim muhtırasını aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik yoksa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh edecek, 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı imzaladığı eşitçe projeye ve sözleşmeye aykırı mahiyet dışında eksiklik, hatalı ifraam, mahsune ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim alması için yapılan ihbarı müteakip 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise mülk devri hali hazırda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI'ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yanar, hasar, akıbet, vergi, resim vs.) ALICI'ya geçer.

**Madde 28: (Yönetim ve Akdat):** SATICI, tarafından satışa konu bağımsız bölümdeki blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, ahyapı ve dışyapı hizmetleri, bluk görevleri ısıtılması gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Bakiyesi ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya

vera

yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve takip edildiği tarihte aidat, ortak alan ve isınma giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması veya durumu boş olması aidat, ortak alan ve ısınma giderlerinin ödenmemesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşamı başladıktan itibaren (her hangi bir kat mülkü veya kiracı oturmaya başlamasıyla) kat mülkiyeti yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alıcı, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye yıl süre ile münhasıran yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlanmak üzere kendisine tahsil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen ödeme günü içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kurulunu kullanmasını dahilinde kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılmasına için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere site konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 29:** Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresler kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satılan ülke, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise, resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile önceki tanımlandığı, posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak, taraflar adres değişikliklerini tanımlanan noktopla kısa sürede bildirirse, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 30:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

**Madde 31:** Ekleri hariç 31 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca şerhsiz mukavele ile okunup içeriği anlaşılmak suretiyle bir nüsha bir sevk olarak 09/12/2022 Tarihinde Elazığ'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
|---|---|
| BAŞAK ÇAKAN | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

vera

Tarih 09/11/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır )
Adres: Balgat mah./ Mevlana Bulv./ Yalkın Plaza Apt./ No:139A/39 Çankaya / ANKARA

b- BERÇEM AKŞAR KARATEPE (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Abdullah Paşa Mah. Hamet Sok. Sedef Kule evleri No: 63/18 ELAZIĞ

Tel :(0505- 2993909
T.C : 15475006550
Mail : [redacted]

### SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI' nın Elazığ İli Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baha Bulv. 1016 ada 11 parselde inşa edilen A1 Blok, 21 Numaralı 9. Kat 64 bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 5.060.000,00 (BEŞMİLYONALTMIŞBİNTÜRKLİRASI) TL'nin KDV hariç ALICI tarafından SATICI ya ödenmesine ilişkin esaslar

### ÖDEME ŞEKLİ

1. ÖDEME : 02.11.2022 Tarihinde ALICI 100.000,00 TL(YÜZBİNTÜRKLİRASI) ödeme yapılacaktır
2. ÖDEME : 04.11.2022 Tarihinde ALICI 400.000,00 TL(DÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI) ödeme yapacaktır.
3. ÖDEME: 21.11.2022 Tarihinde ALICI 2.030.000,00 TL (İKİMİLYONOTUZBİNTÜRKLİRASI) ödeme yapacaktır
4. ÖDEME :30.06.2023 Tarihinde geri kalan 2.530.000,00 TL (İKİMİLYONBEŞYÜZOTUZBİNTÜRKLİRASI) tapu teslimiyle beraber ödenecektir SATICI ALICI'ya 15 gün önceden tapu satış tarihini bildirmek zorundadır. ALICI, SATICI ' nın bu ihbarına uymadığı takdirde, toplam sözleşme bedelinin %10 'u kadar cezai işlem uygulanacak olup, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir.

### BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 5.060.000,00 -TL. BEŞMİLYONALTMIŞBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı).



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL [redacted] A.Ş.

Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatın Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. İlke yer alan ödeme planının uygulanması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihbarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından İcra İflas Kanunu gereğince herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeye fesih etme hakkını saklı tutup ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olunmaksızın kalan tutarlar tamamıyla tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10 maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmemesinin istisnasıdır. Alan sözleşmede yazılı taksit ve vadeleri gününde ödemediği takdirde , gecikmeye giren vade tutarının, aylık %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder

## TAPU DEVRİ

Madde 4: ALICI'nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut taksitler ve oluşacak taksitlere ilişkin senetlerde şartlarına göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI'nın ekonomilerine gerekli yetkiyi içeren vekaletname verecektir.

Madde 5: ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet oluşmadığını bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI'nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI'nın mutvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmediğe SATICI'nın her türlü şekilde, gayrimenkulu kullanmış, işgale, varsa işgalı fiilen ve resmen kaldırmasını, aksi tasarruf etmemesini, ALICI peşinen kabul ve mutvafakat etmiştir.

Madde 6: ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarını tamamını süresi içinde zamanında yerine getirmeyi, mücbir sebepler dışı sürerek, sözleşmenin feshini veya çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI'ya fesih sebebi olarak sayılacağını peşin kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

Madde 7: Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 8: (Ortak Abonelikler)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis hattı ve güvence bedeli, abone , işletme, depozito ve varsa ilave bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir Daire satışı öncesinde satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder,

Madde 9 (Tapu Masrafı): Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 10 (Vekâletname): ALICI, tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin belirleyeceği kişilere bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatla ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satmak bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahsa alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye

teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standartını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan hakların mevcut SATICI'nın onayı ile üçüncü kişilere devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI'yı ve SATICI'yı mütevazi olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir üçüncü şahsa devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının uygunsuz ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satışa bedelin (Alıcının işbu teklif muhtevasındaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden işbu kanun ve yönetmeliklere uygun olmak şeker kanalı ile veya adeli tarihlilik mektupla karşı tarafa bildirim ile de ödenmeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren, 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ini, ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 7 ay sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacakları arasında eşit ödediği anlaşılmak ve müteselsil borçlu oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yardan fazla hissenin feshe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin ifasatında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI'nın konutuna ilişkin sonradan konutlarından ileri olacak zarar ve hasarlar ile onarıcı teknik yetersizlik gerektiren ve garanti belgeleri dışında yükleniciler tarafından tamiri edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tadilatlı projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının ikinci bir uyarısının nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullandığı veya kullanmadığı malzemelerde ne nedenle olursa olsun fark bedel

vera

ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkını saklı değildir. ALICI cam balkon ve diğer yaptıracağı özel işlerini iskân ruhsatı alındıktan sonra yönetici planında ya da ekibi şekilde ses yapma gürültüsünü önleyecek şekilde yaptırabilir.

Madde 16: ALICI sözleşme akdini, kira ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

Madde 17: Sözlü beyan edilen ve tanıtım maketi bastırılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimlerden önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan girmeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirtilmiş teknik şartlarını okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine tesliminden itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu nitelik ve şartlar (daireler) için teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
- Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda tanzimlenecektir.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
- Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır
- Mutfak dolapları ve vestiyerleri melamin üzeri kaplama yapılacaktır
- Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır.
- İç kapılar lake, MDF yapılacaktır. Mutfak tezgâh altına bulaşık makinesi yeri konulacak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir.
- Tüm musluklar birinci sınıf TSE belgeli malzemelerden olacaktır. Banyolara duşakabin, klozet, lavabo ve dolabı konulacaktır. Vitrifiye malzemeleri TSE belgeli iyi malzemelerden yapılacaktır. Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekirse o kadar malzeme kullanılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
- Daire duvarları ve tavanları alçı üzeri boya yapılacaktır.
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları sürme olacaktır.
- Binaya merkezi ısıtma sistemi ve beyler sıcak su sistemi tesis edilecektir.
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.

-Örnek dairelerde opsiyon ve teşhir olarak belirtilen ürünler Satıcının yükümlülüğünde değildir.

vera

• Oyuncu ve kişisel ürünler: lavabolu, sunu kapakları, mobilyalar, aydınlatma ürünleri Avizeler, spotlar, Led ve barmadj, aksesuarlar, lavabo, sabun aynası, perde ve korniçleri, şömine, ısıtma grupları, iç dekorları vs.

## BANKA KREDİSİ KULLANIMI

Banka kredisi kullanıldığı takdirde;
Madde 20: ALICI tarafından kullanılan Banka Konut Kredisi (Proje finansman ve destek kredisi) tahsis edildiği anda, banka tarafından bu kredinin tamamı satıcıya intikal ettirilecektir. Kredi için bankanın isteyeceği her türlü vergi, resmi, harçlar ALICI'ya ait olduğu gibi, yine bankanın isteyeceği hayat ve konut sigortalarını yaptırmak ve bankaya ilgili sigorta primi vesair her türlü giderler ALICI'ya aittir
ALICI, tapuda adına tesçili müteakip banka lehine ipoteği tesis ve tescil ettirmekle yükümlü olup, ayrıca gerektiğinde bu işlemin ifasını için satıcı tarafından tespit edilecek şahıslara vekâletname verilecektir
ALICI ipoteğin tesis ve tesciline engel olmaya kalkışır veya banka kredi borcunun herhangi bir taksidini ödemez ve bu temerrüdü bir ayı geçerse veya böyle bir temerrüt hali iki defa vuku bulursa veya banka kredisi almaktan imtina ederse sözleşme kendiliğinden münfesih olacaktır Aksine davranış durumunda: ALICI, SATICI'ya bu yüzden uğradığı veya uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanı ödeyecektir
Banka ile Konut Destek Kredisi anlaşması yapıldıktan sonra ALICI konutu almaktan vazgeçerse önce alınan kredi borcu tasfiye edilecek, bundan sonra kalan bir meblağ olursa ALICI bu borcu ödemekle yükümlü olacaktır.
Peşinatı taksitle ödeyenler, bu süreç içerisinde konut kredisi çekilmesi durumunda, o tarihe kadar ödedikleri meblağ satış fiyatından düşülecek peşinat sınırları ile edilecek, kalan miktar üzerinden kredilendirilecektir.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 20: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümün konu olan eşine kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında inşaat tarihi itibarı ile en az bakiye borcunun %.30 fazlası miktarlı temerrüt ve enflasyona endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.
SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

Madde 21: SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tadilki mimari projesine, uygun olarak inşa ederek A,B ve C Bloklarının teslimi 30 ARALIK 2022 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile anahtar teslimi olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder Anahtar tesliminden maksat, Sözleşme konusu gayrimenkulün tasdikli mimari projesine,

vera

inşaat ruhsatına uygun olarak tamamlanması ve iskân ruhsatının yapılmış olmak kaydıyla kullanıma hazır halde ALICI' ya teslimidir. İşbu sözleşmenin geçerli kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha önce veya daha geleh olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kıtlığı, yapı malzemelerinin bulunamaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamburası hali, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tahliyeli salgın hastalıklar vs gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu anden ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 23:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple gecikmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; aşkın 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 'sini geciktirme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI' ya öder.

**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer bloğun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğu ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj nedeniyle satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI' nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI' yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI ile konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI' nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almamış olması aidat ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

**Madde 26:** ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkilisine gelerek muayene ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak hazır ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh düşerek, 15 gün içinde gidorilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça proje ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, malzeme ve işçilik kusuru ileri sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim almaya için yapılan ihbara rağmen 15 günü içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her halükarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI' ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yangın, hasar, aidat, vergi, resim vs.) ALICI' ya geçer.

**Madde 27: (Yönetim ve Aidat):** SATICI, tarafından satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayacak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşulları aynen uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VİERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VİERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, aydınlatma ve altyapı hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Daireyi ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet

vera

eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği anlarda aidat, ortak alan ve ısınma giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve ısınma giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren ilgili her bir kat malik veya kiracı oturmuyor bağımsız kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alıcı, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile münhasıran yetkili olduğunu kabul eder

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider tutarın paylarını belirlenen esaslar içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kurulunu kurulmasına dahilinde kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CEM CUŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere site konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 28:** Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile irtibatlı muhtelif posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini muhtelif mektupla karşı tarafa bildirirse, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜK

**Madde 30:** İşbu kariy 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri tarafların serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha bir sureti olarak 09/11/2022 Tarihinde Elazığ'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
|---|---|
| BERÇEM AFŞAR KARATEPE | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Sayfa 7 / 7

# SATIŞ SÖZLEŞMESİ

ALICININ

Tarih: 09.11.2022

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adı - Soyadı | BERÇEM AFŞAR KARATEPE | T.C. Kimlik No: | 16475906550 | | |
| Baba Adı | NUSRET | Anne adı: | MAHBUBE | | |
| Doğum Yeri – Tarihi | 01.05.1979 ELAZIĞ | | | | |
| İş Adresi | ELAZIĞ FETHİ SEKİN HASTANESİ | | | | |
| Ev adresi | ABDULLAHPAŞA MAH. HAMNET SOK. SEDEFKULE EVLERİ NO:63/1B ELAZIĞ | | | | |
| Telefonlar | Gsm: 505-2993909 | EŞ | ÜMİT KARATEPE | GSM | 505-5463879 |

Konutun Adresi ELAZIĞ İli,Merkez İlçesi,Fatih Ahmet Baba Bulvarı No:1 A BLOK 9. KAT NO: 21 nolu daire 1048 Ada 11 parsel ELAZIĞ

## SATIŞ BEDELİ VE ÖDEME PLANI

| | ( Tarih ) | ( Rakamla ) | ( Yazıyla ) |
|---|---|---|---|
| PEŞİNAT | 02.11.2022 | 100.000,00 TL | YÜZBİNTÜRKLİRASI |
| 1 | 04.11.2022 | 400.000,00 TL | DÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI |
| 2 | 21.11.2022 | 2.030.000,00 TL | İKİMİLYONOTUZBİNTÜRKLİRASI |
| 3 | 30.05.2023 | 2.530.000,00 TL | 2MİLYONBEŞYÜZOTUZBİNTÜRKLİRASI |
| Toplam Satış Bedeli | | 5.060.000,00 TL | BEŞMİLYONALTMIŞBİNTÜRKLİRASI |

Yukarıda adresi, ada ve parseli belirtilen arsa üzerinde, Elazığ Belediyesi tarafından tasdikli projelerine göre, Vera Grup Mühendislik Anonim Şirketi tarafından yapılmakta olan bir adet dairenin, bu sözleşmede belirtilen toplam satış bedelini ödeme planını aynen kabul ediyorum.

**SATICI**
VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş

**ALICI**
BERÇEM AFŞAR KARATEPE

Tarih : 07/06/2022

# ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirlenen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Balgat mah / Meydan Bulv / Yelken Plaza Apt / No 139A/59 Çankaya / ANKARA

b- BURCU KUBİLAY (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Cumhuriyet Mah Demet Sok B Blok No:21 Kat:6 Daire: 11 Elazığ/Merkez

Tel : 0532- 7069611
T.C : 22567767841
Mail : cer.burcukubilay@hotmail.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme, SATICI'nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv 1946 ada 11 parselde inşa edilen C Blok. 52 Numaralı 8. Kat 4+1 bağımsız bölümün satılmasını teslimini ve peşin satış bedeli olan 955,000,00 - (DOKUZYÜZELLİBEŞBİNTÜRKLİRASI) TL'nin KDV hariç ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini ihtiva eder

ÖDEME ŞEKLİ :
1.ÖDEME : 07.06.2022 Tarihinde 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) banka havale yoluyla gönderilmiştir.
2.ÖDEME : 07.06.2022 Tarihinde 230.000,00 TL(İKIYÜZOTUZBİNTÜRKLİRASI) Seri No: 7132020 olan 30.08.2022 son ödeme tarihli FEB BANKASI'na ait müşteri çeki ve Seri No: 7132021 olan 30.10.2022 son ödeme tarihli FEB BANKASI'na ait 225.000,00 TL(İKİYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI) tutarındaki müşteri çeki teslim alınmıştır

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli toplamda 955,000,00-TL DOKUZYÜZELLİBEŞBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı)
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme takvimindeki belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması kaydı ile alıcının ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması

durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜH MÜH.İNŞ.İŞ.TİC.A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahip ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün fiziki piyasadan herhangi bir nedenle çıkmaması kaydı şartıyla tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilmemiş. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen taşınmaz bedelinin değiştirilmemesinin istisnasıdır. Alıcı sözleşmede yazılı taksit ve vadeleri gününde ödemediği takdirde , gecikmeye giren vade tutarının %10 'u kadar bir gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI'nın borcunun tamamının ödenmiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Aksi davranış takdirde ve olabilecek hukuksal nedenlere ilişkin sorumluluk şartının gereği VERA GRUP MÜH.İNŞ.İŞ.TİC.A.Ş nin olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI'nın düzenleyeceği gerekli vekaletnameye tanzim eder.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet hükümlü bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın muvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulu üzerinde, işgale, yasa dışı işgali fiilen ve resmen kaldırmasına, aksini ispat edilmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da geçerli maddelerinin yani durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın haklı fesih nedeni olarak sayılacağını geri kalan bütün alacaklarının derhal kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 8:** (Ortak Alanlar)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis hattı ve güvence bedeli, abone , iştirak, depozito ve vergi harç bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı esnasında satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜH.İNŞ.İŞ.TİC.A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜH.İNŞ.İŞ.TİC.A.Ş 'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatla ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahsa da vererek VERA GRUP MÜH.İNŞ.İŞ.TİC.A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜH.İNŞ.İŞ.TİC.A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

Sayfa 2 / 7

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını önceden SATICI'nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI'ya ve SATICI'ya ait olan %0,25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili 'Satış Ofisi' olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satışa bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2' de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 günü kadar herhangi bir gerekçe gösterilmeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile bu ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satımı sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ine, ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI, iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yapmış olduğu ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI'dan fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacakları arasında eşit olduğu mütalaa ve müteselsil borçlu oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI'lar tarafından feshi gerektiğinde, yapılan fazla hesaptan faiz mahsubu talep etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI'lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, ibraat imalatlarına karşı konutun bu sözleşmenin lejantında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI'nın konutunu üçüncü şahıslara kullandırmak için elde edecek zarar ve hasarlar ile montaj teknik yeterlilik belgelerinin ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tanzim edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde inşa edilen projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının ikinci bir ihtarnamesi mahiyetinde olmak üzere uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne sebeple olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkını sahip değildir. ALICI'nın balkon ve diğer yapılacağı özel işlerini iskân ruhsatının alınmasından sonra yönetim planında yer alacak

Sayfa 3 / 7

şekilde aynı yapının görünümünü bozmayacak şekilde yapılabilir

Madde 16: ALICI sözleşme eklerini, idare ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, peşin verilen planın mesleki ve hiçbir ilana kayıt olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve ifadeler beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Tutarlar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir

Madde 17: Sözlü beyan edilen ve tanıtım amaçlı basılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını daklı tutar.

Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izni olmadan girmeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün müştemilatını, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki diğer özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartlarını okumuş ve bu şartlara geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimine kadar bu mülkiyetine geçmemiş olsa dahi artık gideri kendisine ait olmak yükümlüdür

Bu nitelikte meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Bina mevcut genel durum konumsal kalıp sistemi ile yapılacaktır
- Betonarme statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır
- Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları sürme olacaktır
- Binaya merkezi uydu sistemi ve beyler sıcak su sistemi eklenecektir.
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yunan yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır
- Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 20: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü hasar veya ziyana kadan meydana gelebilecek bu türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye borcunun %50 fazlası miktarlı teminatlı ve enflasyonu endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır

SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI'ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tasdikli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek **[ ]** Bitişik tesisin **[ ]** ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile taşınmazın iç bölümleri tamamen olarak ALICI'ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. İdarenin peşinci kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha önce veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir fark ve ücret ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve ücretleri, elektrik enerjisi yokluğu, kuraklık, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamberya hali, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tahliketi salgın hastalıklar v.s gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu tarihten ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 23:** SATICI'nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple gecikmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse, süren 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 'i kadar gecikme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI'ya öder.

**Madde 24:** Alıcı konutuna satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok bahçesinde inşa edilen diğer bloğun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip olduğunu. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğu ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj tamamlanmış dahi satıcı veya Banka'ya karşı avans ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI'ya konutunun teslim alınmaya davet eder. ALICI bu davete on beş (15)onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI'nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerinin yerine getirmesi şarttır. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması olumsuz sebep ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

**Madde 26:** ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkilisine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3'de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh düşecek. 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, ihmal, montaj, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim alması için yapılan ihbara rağmen 15 gün içinde konuta gelmez veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her halükarda fiilen ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmiş ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI'ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yanar, hasar, nidat, vergi, resim) ALICI'ya geçer.

**Madde 27: (Yönetim ve Aidat):** SATICI, tarafından satışa konu bağımsız bölümün bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara noksansız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme

Sayfa 5 / 7

yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, altyapı ve üstyapı hizmetleri, bilek görevleri üstlenen gibi tüm hizmet alım sözleşmelerine bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespit ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve ısınma giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almamış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve ısınma giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşanan bayrahdan itibaren (hoi hangi bir kat mülkü veya kiracı oturmasa bağlamasıyla) kat mülkiyet yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alıcı, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve sabit bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile ödenmesini yetkili olduğunu kabul eder.
ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine ekaliksiz olarak uymayı ve ayrıca bağımsız bölümün teslim tarihinde başlamak üzere konulmuş tahmil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen miktar içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kurulunu kurulmasına dahilinde kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246712266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, işbu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere söz konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımlara kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 28:** Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgahları olup, bunlara gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların sözleşme dolayısı ile adresi taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ mahiyeti taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirirse, kanuni ikametgah bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

Madde 30: Ekleri sayılı 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha bir sonuç olarak 07/06/2022 Tarihinde İstanbul'da imzalanmıştır

| ALICI | SATICI |
| --- | --- |
| BURCU KUBİLAY | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Tarih: 07/06/2022

# ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bahçelievler Mah / Mevlana Bulv / Yelken Plaza Apt / No:139/39 Çankaya / ANKARA

b- FATMA AYDIN (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Cumhuriyet Mah Demet Sok.

Tel : 0553-3327432
T.C : 39379209776
Mail : fatmaydin23@hotmail.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme, SATICI'nın ikinci ile Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 1046 ada 11 parselde inşa edilen C Blok. 46 Numaralı 7. Kat 1+1 bağımsız bölümün satışına, teslimine ve peşin satış bedeli olan 950.000,00 - DOKUZYÜZELLİBİNTÜRK LİRASI TL'nin KDV hariç ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesine ilişkin esasları düzenler.

ÖDEME ŞEKLİ :
1.ÖDEME : 07.06.2022 Tarihinde 500.000,00 TL. BEŞYÜZBİNTÜRK LİRASI banka havale yoluyla gönderilmiştir.
2.ÖDEME : 07.06.2022 Tarihinde 225.000,00 TL(İKİYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRK LİRASI) Seri No: 0012834 olan 30.08.2022 son ödeme tarihli ZİRAAT BANKASI'na ait müşteri çeki ve Seri No: 0012835 olan 30.10.2022 son ödeme tarihli ZİRAAT BANKASI'na ait 225.000,00 TL(İKİYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRK LİRASI) tutarındaki müşteri çeki teslim alınmıştır

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 950.000,00-TL, DOKUZYÜZELLİBİNTÜRK LİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı).
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Tarafından ödeme yapılması

konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben on beş 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir ve ödeyeceğinin tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarlar tümüyle tahsil edilecektir Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez, Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmesinin istisnasıdır. Alıcı sözleşmede yazılı taksit ve vadeleri gününde ödemediği takdirde , geciktiği vade tutarının %10 'a kadar ün gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder

## TAPU DEVRİ

Madde 4: ALICI' nın borcunun tamamının ödenmiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut takibatlar ve ödenecek takibatlara ilişkin sorumluluk şartname gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın ekonomların gerekli yetkiyi havi vekaletname tanzim eder.

Madde 5: ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul beyan ve taahhüt eder ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın muvafakatinin olmadığı kabul edilir Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde gayrimenkulu tasarrufu, işgali, vasıa işgali fiilen ve resmen kaldırmasını, ihtara tasarruf etmesinin, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir

Madde 6: ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler dışı sürerek sözleşmenin tamamen ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın haklı fesih nedeni olarak sayılacağını gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt eder

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

Madde 7: Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir

Madde 8: (Ortak Alanlar)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis hattına güvence bedeli, abone , işletme, depozito ve vergisi hariç bedelleri ve olası satış bedeline dahil değildir. Daire satışı esnasında satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'ye ödenmeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Madde 9 (Tapu Masrafı): Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir

Madde 10 (Vekâletname): ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki insaatla ilgili İSKİ-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıslara olarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ye teslim etmekle yükümlüdür ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür

Sayfa 2 / 7

## DEVİR VE TEMLİK

Madde 11: KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını aynı SATICI'nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

(a) 13. Kişisel Satış: Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği akdeden Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede Konutu herhangi bir neden ile devir etmek yada satmak isterse bu devir ve satışın da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu ayrıca ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının aryamiz ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satış bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin "%2(yüzde iki)'si ceza şart olur

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 günü kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile bu ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle ortaya çıkan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beşi)'ine, ödemeyi takibinat eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi feshi hakkı bulunmamaktadır. ALICI, iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.

Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alınacakları arasında eşit ödediği müşterek ve müteselsil hüçhi oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yardan fazla hissenin fesihe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarını kapsamak kaydıyla konutun bu sözleşmenin kapsamında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutunu oturmuş yapılarının konutlarından ileri olacak zarar ve hasarlar ile mantıki teknik yeterlilik neredeyse ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tamamı edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

Madde 15: ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tasdikli projelerine aykırı inşaat tadilat ve tadilatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının ikaz ve uyarısına rağmen bu aykırılıktan doğacak tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI tarafından veya kullanılan malzemelerde ne sebeple olursa olsun fark bedel



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI ortak bahçe ve diğer yapılacağı özel işlerin inşâ müteahhidi atandıktan sonra yönetim planında yer alacak
şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yapılabilir.
Madde 16: ALICI sözleşme ekleri, ilave ile yapılan sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kendi olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda fiziki nitelikler ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.
Madde 17: Sözlü beyan edilen ve kanıtı sonrasıyla kanıtlanış bulunmayan katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.
Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından sonra inşaat halindeki bulunduğu bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan girmeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirtilmiş teknik şartlarını okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine tesliminden itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olan daire ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.
Bu manada meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır
• Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır
• Beton cinsi statik projeye göre C-35 lazım beton olacaktır
• Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır
• Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır
• Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır
• Doğramalar TSE belgeli PVC camlar ile sonra olacaktır
• Binaya merkezi sonra sistemi ve boyler sıcak su sistemi tesis edilecektir
• Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır
• Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
• Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 20: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölüm veya onun ortak kullanım alanlarında meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zamanın depreme sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye bedelinin % 50 fazlası miktarlı teminatlı ve enflasyon endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.
SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınılacağı gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

Sayfa 4 - 7

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI'ya satış yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tasdikli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek C Blokun teslimi 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân müsaadesi alınması için hazırlanmış hali ile tapunun iş bölümleri sütununa olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. İdarenin geçici kabulünden veya kesin kabulünden önceye çıkacak gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha sonra veya daha sonra olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kuraklık, yapı malzemelerinin bulunamaması ve veya ani fiyat artışı, kanuna aykırı grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar vs gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu andan ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 23:** SATICI'nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple gecikmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; satıcı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,3 'ünü geçmemek üzere fiili teslim tarihinde ALICI'ya öder

**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer blokun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek konutu satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatlarının daireyi satan veya Panka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI'ya konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI'nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar ekim ödeme yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması olması aidat ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

**Madde 26:** ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren en geç 15 gün içinde satış yetkilisine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak; hazırda ALICI veya atanmış vekili ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh düşerek, 15 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açılacak proje ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, ruhsata ve işçilik kusuru ona sorulamaz. ALICI gayrimenkulünü teslim almak için yapılan ihbarın tebliğinden 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her hâlükârda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI'ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yangın, hasar, aidat, vergi, resim vs.) ALICI'ya geçer

Madde 27: (Yönetim ve Aidat): SATICI tarafından satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup, ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, nöbet ve özbakım hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim sonlandıracaktır. Dağıtım ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payını ihtiva eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaların onaylığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve onarım giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve onarım giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren (her bir bağımsız bölüm için kat mülkiyeti veya kaydı oluşmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetiminin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ancak, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile münhasıran vekili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine ekleniş olarak aynayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen ödeme dönemlerinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartmanın ilk genel kurulunu toplantıya davetle kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CİHAN COŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi sonrasındaki dönemde dahil olmak üzere söz konusu yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

Madde 28: Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise resmi tebligatların zamanında doğrudan doğruya ilgili taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirene, kanun ikametgâhı bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

Madde 29: Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

Madde 38: Ekleri hariç 38 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak, taraflarca bir nüshası bir sureti olarak 07/06/2022 Tarihinde Pazarlık'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
| --- | --- |
| FATMA AYDIN | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Tarih 22/02/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bahçelievler mah./ Mevlana Bulv / Yelken Plaza Apt / No 139A-99 Çankaya / ANKARA

b- FULYA TUNÇ (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Cumhuriyet Mah. Salim Hazerdağlı Cad. 23/C No 1 Kat:1 BLAZİ / Merkez

Tel : 0506- 5119122
T.C : 14783749452
Mail: fulya_tunc@hotmail.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI nın Ünzile ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Bağa Bulv. 1046 ada 11 parselde inşa edilen C Blok. 34 Numaralı 8. Kat 1+1 bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 650.000,00 (ALTIYÜZELİBİNTÜRKLİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI ya ödenmesini ihtiva eder.

ÖDEME ŞEKLİ: Peşinat : 170.000,00 TL 22.02.2022 Tarihinde banka havale yoluyla kalan alınmıştır
İkinci Ödeme : 04.03.2022 Tarihinde 316.500,00 TL.
Üçüncü Ödeme 25.09.2022 Tarihinde 316.500,00 TL Ödeme yapılacaktır

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 650.000,00 -TL ALTIYÜZELİBİNTÜRKLİRASI olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı).
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Tarafından ödeme yapılması konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalınmaksızın tek taraflı sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurulacaktır. Bu halde, cezai şartlı iş bu ödemeler nemaa(faiz) kazanmayacak olup, gayrimenkulün fiziki fiyatından herhangi bir indirim uygulanmaksızın kalan tutarlar tümüyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin

Sayfa 1 / 7

10. maddesinde belirtilen nal bedelin değişiklik yapılmasının istenmesi. Alıcı sözleşmeden yazılı taksit ve vadelerin gününde ödenmediği takdirde , gecikmeye düşen vade tutarının %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI' nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut takibatlar ve alınabilecek takibatlara ilişkin sorumluluk şartlarına göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'ye ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın olmasında ona gerekli yetkiyi içeri vekaletname verecektir.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın muvafakatının olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulu tasarrufa, işgale, varsa işgali üçüncü ve resmen kaldırmasını, aksine tasarruf ettirmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmeden kaynaklanan tamamen süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mübrir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın hakkı feshi neden olarak sayılacağını peşinen kabul ve taahhüt eder

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir

**Madde 8:** (Ortak Alanlar)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis bedeli ve güvence bedeli, abone , işletme, depozito ve varsa ortak bölümleri ve alan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı esnasında satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'ye ödenmesi şeklinden kabul ve taahhüt eder

**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan adı geçen inşaatla ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıslara alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ye ödemekle yükümlüdür

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %MR,25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir

(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir

Sayfa 2 / 7

nakit ile devir etmek ya da sanmak istemesi bu devri ve satışı da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması hâlinde konutu satığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2'de belirtilen konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile bu ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun ihtisas satım sözleşmesi nedeniyle olması vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ini, ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anlamına gelir. Tapu devri bu hükümlerde fiili teslim yerine geçer.

Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacakları oranında eşit olduğu müşterek ve müteselsil borçlu olduğu kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yardan fazla hissenin feshe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat imalatına karşı konutun bu sözleşmenin tefrikatında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutuna ilişkin şikayetlerin konutlarından dan olacak zarar ve hasarlar ile mevcut teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından onarım edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır

Madde 15: ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde mevcut projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının ekim inşa planlarının neden ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullanmadığı veya kullanacağı malzemelerde ne nedenle olursa olsun farklı bedel ödemeyi kabul etmez daha değişiklik hakkına sahip değildir. ALICI nın balkon ve diğer yapılacağı özel işlerini ilgili müsaadesi aldıktan sonra yönetim planında yer aldığı şekilde mimarın yapının görünümünü bozmayacak şekilde yapabilir.

Madde 16: ALICI sözleşme eklerini, ilanı ile yapılan sözleşmeyi, proje kapsamını, bu karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir, İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir

Sayfa 3 / 7

Madde 17: Sözlü beyan edilen ve tanıtım amacıyla hazırlanmış broşürlerde krokiler ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik talimatları alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasını görmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartnameyi okumuş ve bu şartnameyi geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine tesliminden itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olan diğer ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu nitelik meskenlere (daireler) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
- Beton cinsi statik projeye göre C-35 inşa betonu olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina asansörü belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları ısıcamlı olacaktır
- Binaya merkezi anonen sistemi ve beyaz eşya sistemi tesis edilecektir
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda betonarme projesine uygun havalandırma, klima sistemi uygulanacaktır

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 20: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü borcu sonuna erene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye borcunun % 50 fazlası tutarında tanımlı ve onaylayıcı vinkeksiz sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.

SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir ALICI bu hususu peşinen kabul eder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

Madde 21: SATICI bu sözleşme ile ALICI ya satışa yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tadilli ruhsat projesine, uygun olarak inşa ederek A,B ve C Bloklarının teslimi 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile mamam olarak ALICI ya teslime etmeyi kabul ve taahhüt eder İdarenin geçici

Sayfa 4 / 7

kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha ucuz veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir talep ve itirazda bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

Madde 22: Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri elektrik enerjisi yokluğu, kuluçka, yapı malzemelerinin bulunamaması ve veya aşırı ilave zamlar, kamburasa hali, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar vs gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin değdiği sürenin ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

Madde 23: SATICI'nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; sadece 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 'sine kadar gecikme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI'ya öder.

Madde 24: Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer bloğun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğu ilgilen peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banka'yı hiçbir şekilde ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

Madde 25: SATICI belirlediği tarihte, ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI'ya konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI ile konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI' nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması, alması gereken ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

Madde 26: ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bundan teslim tutanağına şerh etmerek, 45 takvim içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde nicel tarihten açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı imalat, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim alması için yapılan ihbarı müteakip 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her halukarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI'ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yangın, hasar, zilyet, vergi, resim vs.) ALICI'ya geçer.

Madde 27: (Yönetim ve Aidat): SATICI, tarafından satışı konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşulları itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin bulunduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, altyapı ve üstyapı hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş'nin veya

yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte ortak alanı ve ortak giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması veya davanın hiç olmuş sayılmış olması, ortak alan ve ortak giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren (her bağımsız bir kat mülkü veya kısaca oturmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ayrıca, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 5 yıl süre ile müteahhidin yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine aksi sabit olmadıkça ortak yerler ve ilgili bağımsız bölümün teslim tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider katılım payının belirlenen usulle işletmeye tahvil ve tahsisi etmiştir. Aynıdan ilk genel kurulun kurulmaması dahilinde kendisini temsilen 15427040394 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere site kurulun yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİĞAT ADRESİ

**Madde 28:** Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların zarfına dolayısı ile iadeli taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini tadilatla noterden kayıt tarafa bildirmese, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkemesi ve İcra dairesi yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve ibraznamesini kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

**Madde 30:** Ekleri hariç 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri tarafların serbest irademleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha her sayfa olarak 22/02/2022 Tarihinde Ünye'de imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
|---|---|
| FULYA TUNÇ | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş |

Sayfa 6 / 7

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL

Tarih : 30/07/2021

# ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirlenen şartlarda kabul edilecek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bulgur mah./ Mevlana Bulv./ Yelken Plaza Apt./ No:139A/59 Çankaya / ANKARA

b- GÖKBEN ÖZBEY (Sözleşmenin bundan sonraki hükümlerinde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : CUMHURİYET MAH. BEYZADE EMENDİ BULVARI HAZARDAĞLI SİTESİ 2 NO:81 DAİRE :10 21270

Tel :0535-4049756
T.C : 24550702948
Mail : gokben.ozbey@yahoo.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI' nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 1046 ada 11 parselde inşa edilen B1 Blok, 8. Kat 21 numaralı bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 1.200.000,00 (BİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRKLİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI ya ödenmesini ihtiva eder.
Ödeme Şekli : 06.08.2021 Tarihinde 200.000,00 TL. ( İKİYÜZBİNTÜRKLİRASI) Tahsil edilecektir. 01.09.2021 Tarihinde ikinci ödeme olarak 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Tahsil edilecektir. Son ödeme olarak ; 15.09.2021 Tarihinde 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) Tahsil edilerek ödeme tamamlanacaktır.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 1.200.000,00-TL BİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRKLİRASI olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı).
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihbarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 3 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın

Gökben Özbey



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

kalan ücretler ödeniyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmemesinin istisnasıdır.
Konut tapulu bağımsız bölümlerde fiyatlarımıza KDV dahildir.

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI' nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut takidatlar ve olabilecek takidatlara ilişkin sorumluluk şartname gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın olumlanması gerekli yetkiyi havi vekaletname tanzim ettirir.
**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın muvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulu tasarrufu, işgale, varsa işgali fiilen ve resmen kaldırmaması, aksine tasarruf edilmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.
**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tasviyesini ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın haklı fesih nedeni olarak sayılacağını geyri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.
**Madde 8:** (Ortak Abonelikler)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis hattı ve güvenlik bedeli, abone , işçilik, depozito ve verasset harç bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı öncesinde satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.
**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gerekan harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.
**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki taşınmaz ile ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahsından alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

Gökhan ÖZBEY

(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 2 ayı kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satımı sözleşmesi nedeniyle ulaşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren: ilk bir ay içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %2 (yüzde iki)'sine, bir ile iki ay arası içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin %6 (yüzde altı)'sı oranında tazminat ödemeyi taahhüt eder. Gayrimenkulün inşaatının tamamlanıp, ALICI' ya fiilen teslim edilmesinden sonra ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.

Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödeyecekleri paranın alacakları unsurda eşit ödediği müşterek ve müteselsil borçlu oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yeniden farklı hissenin fesihe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin kapsamında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutuna üçüncü şahısların konuklarından ileri olacak zarar ve hasarlar ile montajı teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından temin edilen imalatlar (markalı ürünler) SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

Madde 15: ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tasdikli projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının iskan izni alamaması nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne nedenle olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI cam balkon ve diğer yapacağı özel işlerini iskân mühendisi aldıktan sonra yönetim planında yer aldığı şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.

Madde 16: ALICI sözleşme ekleri, idare ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılmasına ilişkin sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metinler beyan edilmiş olsa

Gülben Özel

3/7

da esas olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.
Madde 17: Sözlü beyan edilen ve tanıtım amacıyla basılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.
Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirtilmiş teknik şartlarını okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimatından itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.
Bu manada meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.
• Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
• Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
• Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
• Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda mantolama yapılacaktır.
• Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
• Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır.
• Mutfak dolapları ve tezgâhları mermer üzeri kaplama yapılacaktır.
• Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır.
• İç kapılar lake, ahşap yapılacaktır. Mutfak tezgah altına bulaşık makinesi yeri konulacak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir.
• Tüm musluklar birinci sınıf TSE belgeli malzemelerden olacaktır. Banyolara duşakabin, klozet, lavabo ve dolabı konulacaktır. Vitrifiye malzemeleri TSE belgeli iyi malzemeden yapılacaktır. Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekirse o kadar malzeme kullanılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
• Daire duvarları ve tavanları akrilik üzeri boya yapılacaktır ve duvarlara mahalline göre duvar kağıdı kaplanacaktır..
• Doğramalar TSE belgeli PVC camları sürme olacaktır.
•Dairelere elektrikli ankastre ocak, fırın ve aspiratör montajı teslim edilecektir.
• Binaya merkezi sunum sistemi ve boylar sıcak su sistemi takılacaktır.
• Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
• Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
• Binalarda beşeşmiş projesine uygun kalon, kiriş sistemi uygulanacaktır.
•Örnek dairelerde opsiyon ve teşhir olarak belirtilen ürünler Satıcı'nın yükümlülüğünde değildir.
• Opsiyon ve teşhir ürünler: buzdolabı, cam kapakları, mobilyalar, aydınlatma ürünleri(Avizeler, spotlar, Led ve benzeri), aksesuarlar, hoparlör, salon aynası, perde ve kornişleri, şömine, oturma grupları, tv üniteleri vs.
• Acil durumlar için jeneratör sistemi bulunacaktır.

Gökhan ÖZBEY

## SİGORTA İŞLEMLERİ

**Madde 20:** ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü borcu sonu erene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye borcunun % 50 fazlası miktarı teminatlı ve enflasyona endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.

SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tadilli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek A,B ve C Blokların teslimi 30 ARALIK 2022 ile 5 MAYIS 2023 tarihleri arasında ilgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile anahtar teslimi olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. Anahtar tesliminden maksat: Sözleşme konusu gayrimenkulün tadilli mimari projesine, inşaat ruhsatına, uygun olarak tamamlanması ve iskân müracaatı yapılmış olarak kullanıma hazır halde ALICI' ya teslimidir. İdarenin geçici tabudünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha ucuz veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kıtlığı, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamulaştırma hali, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar v.s gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu andan ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 23:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 90 iş gününden fazla sürerse; satıcı 90 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 ' kadar gecikme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI' ya öder.

**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer bloğun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI' nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI' yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI' nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması aidat ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

Gökhan Özbal



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Madde 26:** ALICI konut teslim protokolünü aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh edinerek, 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı inşaat dışında eksiklik, hatalı üretim, malzeme ve işçilik kusuru ileri sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim alması için yapılan ihbara rağmen 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her hallükarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI' ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yarar, hasar, aidat, vergi, resim vs.) ALICI' ya geçer.

**Madde 27: (Yönetim ve Aidat):** SATICI, tarafından satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara ihtirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, altyapı ve üstyapı hizmetleri, blok görevlisi bulundurma gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmanın onaylandığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve isınma giderlerinin ödemesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almamış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve ısınma giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren (her hangi bir kat malikî veya kiracı oturmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alıcı, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile müteahhidin yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen süreler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kurulunu kurulmasına dahilinde kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılmasına için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere söz konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

**TEBLİGAT ADRESİ**

**Madde 28:** Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile imzalı taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirmedikçe, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

Gülben GÜLEÇ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

## İHTİLAFLARIN HALLİ

Madde 29: Anlaşmazlıklarda ELAZIĞ Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

Madde 30: Ekleri hariç 30 maddeden ibaret bu sözleşmu ve ekleri tarafların serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha bir sureti olarak 30/07/2021 Tarihinde Elazığ'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
| --- | --- |
| GÖKHAN ÖZBEY | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Tarih 25/10/2021

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır )
Adres: Balgat mah./ Mevlana Bulv./ Yelken Plaza Apt./ No:139A/59 Çankaya / ANKARA

b- HALUK İNCE (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Çayağzı Mah. Hacı Ömer Bilgiloğlu Cad. Bacun Evleri A Blok Kat 6 Daire 11

Tel : 0530 - 3678022
T.C : 12257111224
Mail : haluk23ince@yahoo.com

### SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme, SATICI'nın Pursaklar İlçesi Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 1046 ada 11 parselde inşa edilen B1 Blok. 25 numaralı bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 1.575.000,00 (BİRMİLYONBEŞYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI) TL. nın ALICI tarafından SATICI ya ödenmesini ihtiva eder

### BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli mukabili 1.575.000,00 TL. (BİRMİLYONBEŞYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI) olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı)
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatın (Ek-1 deki ödeme takvimindeki belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Eğer yer alan ödeme planının uygulanması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 3 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarın tamamıyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10 maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmesinin mümkündür. Alıcı sözleşmede yazılı taksit ve vadeleri gününde ödemediği takdirde , gecikmeye giren vade tutarının %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder
Konut niteliği bağımsız bölümlerde %1 KDV tutarı satıcı tarafından karşılanmaktadır.
Konut niteliği bağımsız bölümlerde %18 KDV tutarı alıcı tarafından karşılanmaktadır.

Sayfa 1 / 7

## TAPU DEVRİ

Madde 4: ALICI'nın borcunun tamamının ödenmiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut tüketiciler ve olabilecek tüketicilere ilişkin sorumluluk şartname gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI'nın ekonomilerin gerekli vekiyi bir vekaletname tanzim eder.

Madde 5: ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet oluşmadığını bilmemeyeceğini ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI'nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI'nın sorumluluğunun olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmediğinde SATICI'nın her türlü şekilde, gayrimenkulü tasarruf, işgale, varsa işgale ilişkin ve resmen kaldırmasını, alıma tasarruf etmemesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

Madde 6: ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamının ya da çeşitli maddelerinin yerine durumdan uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talepten SATICI'nın fesih nedeni olarak sayılacağını geri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

Madde 7: Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 8: (Ortak Alanlardan) ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis bedeli ve güvence bedeli, abone işlemi, depozito ve yapılacak tüm bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir. Bunu satışa öncesinde satış bedeline ilaveten sair kanuni bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Madde 9 (Tapu Masrafları): Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 10 (Vekâletname): ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği işlere, bu satış sözleşmesine konu olan taşınmazdaki inşaatla ilgili İmar-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satışa bu vekâletnamenin aynısını 1 Şahıstan alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %40'ı kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

Madde 11: KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan hakların ancak SATICI'nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI'ya ve SATICI'ya ait olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun ilk defa tapusu devredildiği tarihten itibaren Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışın da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde

konutu satışı bedelin (Altmış) işbu teklif mektubundaki madde 2 de belirtilen konut satış bedelinin %4 oranında ilâ %6 oranında cezai şart öder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 2 aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun ilan satım sözleşmesi nedeniyle doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren, ilk bir ay içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ine, bir ile iki ay arası içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin %10 (yüzde on)'u oranında tazminat ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 2 ay sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yapılan ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim buğdaray bölümün alıcıya yazılı şekilde teslim tutanağı ile edilmesi ile tapu devri bu hükümde bile teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için edecekleri payının alacaklar nisbetinde eşit olduğu müşterek ve müteselsil borçlu olduğunu kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yapılan fazla ödemenin feshe muvafakat etmesi şartı Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından fesih halinde SATICI tarafından bu bedel ödenmesi gerekmez bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** İşbu sözleşme kapsamında yapılan malzemeler, malzeme hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin eşliğinde yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından onarılmıştır. ALICI nın konutuna üçüncü şahısların konutlardan ileri olarak zarar ve hasarlar ile montaj teknik yeterlilik perektinen ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tamamen elden imkânsız (onlarla ürünler) SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde sözlü projelerine aykırı hiçbir tadilat ve inşaatın yaptırılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının iskân izni alınmasının nedeni ile uğrayacağı ilâm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullandığı veya kullanmadığı malzemelerde ne nedenle olursa olsun fark bedel ödenmeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI esas hakkın ve diğer yapılacağı özel işlerini iskân müsaadesi alındıktan sonra yönetim planında ve ekliğe şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.

**Madde 16:** ALICI sözleşme ekleriniz, idare ile yapılan sözleşmeyi, ruhsat projelerini, kat mülkiyeti, inşaat yapılması işini ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı ebatlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatlardır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

**Madde 17:** Sözlü beyan edilen ve tanıtım amaçlı hazırlanmış broşürlerde kanlış ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü verlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

**Madde 18:** Alıcı konutun kendisine teslimından önce inşaatı halihazırdaki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenerek

Sayfa 3 / 7

günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konuta girebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararından ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün müştemilatının site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartnameyi okumuş ve bu şartnameyi geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine tesliminden itibaren tüm mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu manada meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
- Betonarme statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır.
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina sepheo belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda tanzimini yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
- Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır.
- Mutfak dolapları ve vestiyerleri mdfden üzeri kaplama yapılacaktır.
- Salon ve odaların zemini kuşe parke yapılacaktır.
- İç kapılar lake, MDF yapılacaktır. Mutfak tezgah altına bulaşık makinesi yeri konulacak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir.
- Tüm musluklar birinci sınıf TSE belgeli malzemelerden olacaktır. Banyoların duşakabin, klozet, lavabo ve çeşmeleri komple olacaktır. Vitrifiye malzemeleri TSE belgeli iyi malzemeden yapılacaktır. Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekiyorsa o kadar malzeme kullanılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
- Daire duvarları ve tavanları akrilik boya ile boya yapılacaktır ve duvarlara mahalline göre duvar kağıdı kaplanacaktır..
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları sıcam olacaktır.
- Dairelere elektrik mikrosite sınırında, fiber ve aspiratör tesisatı tesisatı edilecektir.
- Binaya merkezi ısıtma sistemi ve buyler sıcak su sistemi yapılacaktır.
- Binada Kaloriferle ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda bulunması projesine uygun kalorifer, kiriş sistemi uygulanacaktır.

Örnek dairelerde opsiyon ve teşhir olarak belirtilen ürünler Satıcının yükümlülüğünde değildir.

- Opsiyon ve teşhir ürünler: buzdolabı, ankastre kapaklar, mutfak, ayakkabılık, dolaplar(Aviz)ler, spotlar, led ve lambeli, aksesuarlar, bagetler, salon oyması, perde ve korniş, şömine, ısıtma grupları, iç mimarlık vs.
- Acil durumlar için jeneratör sistemi bulunmaktadır.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 20: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü bina sona erene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bütçe bedelinin %50 fazlası miktarlı tanımlı ve müteselsil endeksli

Sayfa 4 / 7

sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.
SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmedikçe tutarında SATICI teslimden kaçınabilecektir. Bu sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka mevduat faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu durumu peşinen kabul eder.

**BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ**

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI ya satışı yapılan bağımsız bölümü, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden onaylı mimari projesine uygun olarak inşa ederek A.B ve C Blokların teslimi 30 ARALIK 2022 ile 06 HAZİRAN 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân müracaatının alınması için başvurulmuş hali ile mutlak teslim olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. Anahtar teslimidir. Sözleşme konusu gayrimenkulün tesbitli mimari projesine uygun olarak tamamlanması ve iskân müracaatı yapılmış olmak kaydıyla bu bağımsız bölüm ALICI ya teslimdir. İskânın geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye dâhil değildir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha geç veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve ücret ve diğer tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kuluçka, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamuoyu hak, grev, lokavt resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve istikrarlı salgın hastalıklar ve gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu andan itibaren kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 23:** SATICI nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bu sebeple gecikmesi halinde bu gecikme 90 iş gününden fazla sürerse, süre 90 ıncı günün sonuna kadar satış bedelinin %0,1 i kadar gecikme tazminatının fiili teslim tarihinde ALICI ya öder.

**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer bloğun inşaatının ve projesinin bitmemiş olduğunu dahi bilmesi kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan vazgeçmesi veya aynı kendi adına tescilden kaçınması hakkını vermez değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzaj tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banka'yı karşı asıl ile ilişkisinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bilahare bu program dahilinde ALICI yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI nın bağımsız bölüme teslim almaması, oturması halinde ve eğer olası gider farklarını ödememesine rağmen oturmaya başlaması durumunda da teslim edilmiş sayılacaktır.

**Madde 26:** ALICI konut teslim protokolünü aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek, imzalı ile konutunu teslim alır. İş bu imzalı bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik, varsa ALICI bunları teslim tutanağına yazılı olarak 15 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak yerine getiren eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı imalat, noksanlık ve

Sayfa 5 : 7

işaretli kısmı ise alıcılarımız ALICI gayrimenkulünü teslim almak için yapılan ihbara rağmen 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri ile kullanım hakkı ve fiili teslim yerine geçer ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra kesin ALICI ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yangın hırsız gibi, vergi resim vs.) ALICI ya geçer

**Madde 27: (Yönetim ve Aidat):** SATICI tarafından anlaşma konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlatmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, ulaşım ve ünyaşı hizmetleri, blok görevlisi refahını gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim ofisinin tahsis edildiği tarihe ait, gider kalemleri tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payının isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yetkilinin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve sonra giderlerinin ödenmesini yapacağını yukarıda kabul ve beyan eder.ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması olması veya davetin boş olması aidat ortak alan ve sonra giderlerinin ödenmemesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam bağlantılı itibaren her bağımsız bir kat malikî veya kiracı oturmaya başlamasıyla kat malikleri yönetimi belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ayrıca, Site geçici yönetiminin geçiş süresinin bitiminden evvel ve yahut bitmesiyle geçici yönetimin asil yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile müştemilatın vekili olduğunu kabul eder

ALICI Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahsil edilecek ortak aidat kalemleri paylarını belirlenen süreler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kurulunu kurulmasına dahilinde kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CEM ÇEŞKEN ve 10436422266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ı vekil olarak kurulması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere site kurulan yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 28:** Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, bunlara gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ve resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile imzalı taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin adreliğ niteliği taşımayacağını kabul eder. Aracı tarafından adres değişikliği kesinti taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirilmedikçe, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşma/Akdinden ELAZIĞ Mahkeme ve icra daireleri yetkilidir ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafın SATICI nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder

YÜRÜRLÜK

Madde 20: İşbu hariç 20 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri tarafların serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak, taraflarca bir adedi bir suret olarak 25/11/2021 Tarihinde Bursa'da imzalanmıştır

ALICI

HALUK İNCE

SATICI

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.

Tarih 26/09/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bulgat mah./ Mevlana Bulv./ Yelken Plaza Apt./ No:139A/59 Çankaya / ANKARA

b- IŞIL GÖZDE İNPİR (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Sürsürü Mah. Semavca Baba Sok. Gökkuşağı Alemi Hilalyeni Apt. No:19/12 ELAZIĞ/Merkez

Tel :0534-6401111
T.C : 39862493616
Mail : gözde_ipin@hotmail.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme: SATICI'nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 1046 sok. 11 parselde inşa edilen B1 Blok, 08 Numaralı 3. Kat 4+1 bağımsız bölümün mülkiyetini, teslimini ve peşin satış bedeli olan 5.363.000,00 (BEŞMİLYONÜÇYÜZALTMIŞÜÇBİNTÜRKLİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI ya ödenmesini ihtiva eder.

ÖDEME ŞEKLİ:
1.ÖDEME: 28.09.2022 Tarihinde 1.340.750,00 TL. Banka havale yoluyla ödenecektir.

2.ÖDEME : Kalan 4.022.250,00 TL daire tesliminde banka havale yoluyla ödeme yapılacaktır.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

**Madde 3:** Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli toplamda **5.363.800,00 -TL. BEŞMİLYONÜÇYÜZALTMIŞÜÇBİN TÜRKLİRASI** KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı).

Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihbarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödemesi yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarlar tümüyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmemesinin istisnasıdır. Alıcı sözleşmede yazan taksit ve vadeleri gününde ödemediği taktirde , gecikmeye giren vade tutarının aylık %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI' nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut tüketim ve oluşacak tüketimlere ilişkin sorumluluk şartnameye göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın elemanlarına gerekli yetkiyi ihtiva vekaletname tanzim eder.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunu vadesinde ödememiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın muvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulu tasarruf, işgale, varsa işgali fiilen ve resmen kaldırmasını, aksini tasarruf ettirmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler ilanı sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın haklı fesih nedeni olarak sayılacağını geyri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 8:** (Ortak Abonelikler)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis hattı ve güvence bedeli, abone , iştirak, depozito ve vergisel harç bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı öncesinde satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Madde 9 (Tapu Masrafı): Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.
Madde 10 (Vekâletname): ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatla ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıslara almak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

Madde 11: KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %18.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.
(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2, de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren; 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ine ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 2 ay sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesh ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. İşbu teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.
Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacakları arasında eşit ödediği müşterek ve müteselsil borçlu olduklarını kabul edilmektedir. Sözleşmenin ALICI lar tarafından feshi gerektiğinde, yardım fazla hissenin feshe muvafakatı önemli şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin içeriğinde yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutuna üçüncü şahısların kusurlarından ileri olarak zarar ve hasarlar ile

mevzuatı teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından üretilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.
Madde 15: ALICI sözleşme konusu gayrimenkulde tadilatlı projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının iskan izni alamaması nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne markalı olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI onun bulkon ve diğer yapılacağı özel işlerini iskân müteakibi akabinden sonra yönetim planında yer aldığı
şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.
Madde 16: ALICI sözleşme ekleri, ilanı ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kayıt olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.
Madde 17: Sözlü beyan edilen ve tanıtım amacıyla basılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.
Madde 18: Alıcı konutun kendisine tesliminden önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan girmeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra sınırlı Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün nitelikleri, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartlarını okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine tesliminden itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.
Bu maddede meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.
• Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
• Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
• Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
• Dış cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda mantolama yapılacaktır.
• Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
• Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır.
• Mutfak dolapları ve vestiyerleri melamin üzeri kaplama yapılacaktır.
• Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır.
• İç kapılar lake, MDF yapılacaktır. Mutfak tezgah altına bulaşık makinesi yeri konulacak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir.
• Tüm musluklar birinci sınıf TSE belgeli malzemelerden olacaktır. Banyolara duşakabin, klozet, lavabo ve dolabı konulacaktır. Vitrifiye malzemeleri TSE belgeli iyi malzemeden yapılacaktır. Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekirse o kadar malzeme kullanılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
• Daire duvarları ve tavanları alçı üzeri boya yapılacaktır.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

- Doğramalar TSE belgeli PVC camları istem olacaktır.
- Binaya merkezi ısıtma sistemi ve bayler sıcak su sistemi tesis edilecektir.
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.

Örnek daireler opsiyon ve teşhir olarak belirtilen ürünler Satıcı'nın yükümlülüğünde değildir.

- Opsiyon ve teşhir ürünler: buzdolabı, ocak kapakları, mobilyalar, aydınlatma ürünleri(Avizeler, spotlar, Led ve benzeri). aksesuarlar, boyalar, salon aynası, perde ve kornişleri, şömine, oturma grupları, tv üniteleri vs.

## BANKA KREDİSİ KULLANIMI

Banka kredisi kullanıldığı takdirde:

Madde 28: ALICI tarafından kullanılan Banka Konut Kredisi (Proje finansman ve destek kredisi) tahakkuk ettiği anda, banka tarafından bu kredinin tamamı satışa konu edilecektir. Kredi için bankanın isteyeceği her türlü vergi, resmi, harçlar ALICI'ya ait olduğu gibi, yine bankanın isteyeceği hayat ve konut sigortalarını yaptırmak ve bunlarla ilgili sigorta primi vesair her türlü giderler ALICI'ya aittir.

ALICI, taşınır rehin tescili müteakip banka lehine ipoteği tesis ve tescil edilmekle yükümlü olup, ayrıca gerektiğinde bu işlemin ikmali için satıcı tarafından tespit edilecek şahısları vekâletname verilecektir.

ALICI ipoteğin tesis ve tesciline engel olmaya kalkışır veya banka kredi borcunun herhangi bir taksidini ödemez ve bu temerrüdü bir ayı geçerse veya böyle bir temerrüt hali iki defa vuku bulursa veya banka kredisi alınmadan kuruma ederine sözleşme kendinden münfesih olacaktır. Aksine davranış durumunda; ALICI, SATICI'ya bu yüzden uğradığı veya uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanı ödeyecektir.

Banka ile Konut Destek Kredisi anlaşması yapıldıktan sonra ALICI kuruma ödemeden vazgeçerse önce alınan kredi borcu tasfiye edilecek, bundan sonra kalan bir meblağ olursa ALICI bu borcu ödemekle yükümlü olacaktır.

Peşinat taksitle ödeyenler, bu süreç içerisinde konut kredisi çekilmesi durumunda, o tarihe kadar ödedikleri meblağ satış fiyatından düşülerek peşinat senetleri iade edilecek, kalan miktar üzerinden kredilendirilecektir.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 29: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü borcu sona erene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında kalan kullanım itibarı ile en az bakiye borcunun %50 fazlası miktarlı teminatlı ve enflasyonu endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.

SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

Madde 21: SATICI bu sözleşme ile ALICI'ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tadilki mimari projesine, uygun olarak inşa ederek A,B ve C Bloklarını teslimi 30 ARALIK 2022 30 ARALIK 2023 tarihinde İlgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile anahtar teslimi olarak ALICI'ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. Anahtar teslimden maksat: Sözleşme konusu gayrimenkulün tadilki mimari projesine, inşaat ruhsatına uygun olarak tamamlanması ve iskân ruhsatının yapılmış olarak kullanıma hazır halde ALICI'ya teslimidir. İdarenin geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha geniş veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

Madde 22: Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kıtlığı, yapı malzemelerinin bulunamaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamulaşma hali, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar v.s gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu tarihten ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

Madde 23: SATICI'nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; satıcı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0.2 i kadar gecikme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI'ya öder.

Madde 24: Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer blokun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

Madde 25: SATICI belirlediği tarihte, ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI'yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI'nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması ihtarı akdi ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

Madde 26: ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine gitmek mükellef olarak, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak hizmet ALICI veya onun temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh ederek, 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde sonra tarafından açılışa projeye ve sözleşmeye uykın imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim alması için yapılan ihbara rağmen 15 gün içinde konutu gelmez veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri bu hallerde hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI'ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yangın, hasar, afet, vergi, resim vs.) ALICI'ya geçer.

Madde 27: (Yönetim ve Aidat): SATICI, taraflardan satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşulların idareye uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, alt yapı ve üstyapı hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve arsa gider lerinin ödemesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması olumsuz veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve arsa giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yapım başladıktan itibaren (her hangi bir kat maliki veya kiracı oturmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alıcı, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile müteahhidin yetkili olduğunu kabul eder.
ALICI, Arsa Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahsil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen süreler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartmanın ilk genel kuruluna katılmasının daha sonra kendisini temsilen 15427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246212266 TC kimlik numaralı CENGİZ PİRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahili olmak üzere site konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 28:** Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile imzalı taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirirse, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜLÜK

Madde 30: Ekleri toplam 10 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha bir sureti olmak 26/09/2022 Tarihinde İzmir'de imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
| --- | --- |
| IŞIL GÖZDE İSPİR | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Tarih :30/06/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır )
Adres: Bahçelievler Mah./ Mevlana Bulv./ Volkan Plaza Apt./ No:1 90A/59 Çankaya / ANKARA

b- KIVANÇ SELİM AKPINAR (Sözleşmenin bundan sonraki bölümlerinde ALICI olarak anılacaktır )
Adres : Çayırlı Mah. Prof Dr. Süleyman Ateş Cad. No: 140 İç Kapı No: 1 Bahçelievler/İstanbul

Tel : 0532-7730064
T.C : 13729062988
Mail : kivancselim@hotmail.com

### SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI'nın Bursa ili Çekirdekyurt Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 0006 ada 11 parselde yapı ruhsatı 6 Blok, 32 Numaralı 4. Kat 3+1 bağımsız bölümün satılmasını teslimini ve peşin satış bedeli olan 1.800.000,00 TÜRK LİRASI (BİRMİLYONSEKİZYÜZBİNTÜRKLİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini ihtiva eder.

ÖDEME ŞEKLİ:
1.ÖDEME : 28.06.2022 Tarihinde 500.000,00 TL (BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) banka havale yoluyla ödeme yapılmıştır
2.ÖDEME : 21.06.2022 Tarihinde 300.000,00 TL(ÜÇYÜZBİNTÜRKLİRASI) Seri No: C4-9000040 olan 30.09.2022 son ödeme tarihli DENİZBANK BANKASI'na ait müşteri çeki, Seri No: C4-9000041 olan 30.10.2022 son ödeme tarihli DENİZBANK BANKASI'na ait 900.000,00 TL(BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) müşteri çeki ve Seri No: C4-9000042 olan 30.11.2022 son ödeme tarihli DENİZBANK BANKASI'na ait 300.000,00 TL (ÜÇYÜZBİNTÜRKLİRASI) tutarında üç adet müşteri çeki teslim alınmıştır.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 1.600.000,00-TL. BİRMİLYONALTIYÜZBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış (KDV oranı %0 olup herhangi bir KDV oranı değişikliğinde KDV oranı ALICI ya aittir.) ve ödeme şekli ve bu sözleşmesinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır(Ek-1 Ödeme Planı)
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarın tamamı ile tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmemesinin istisnasıdır. Alıcı sözleşmede yazan taksit ve vadeleri gününde ödemediği taktirde , gecikmeye giren vade tutarının %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder

## TAPU DEVRİ

Madde 4: ALICI' nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut tüketiciler ve ilerde çıkacak tahsisten doğan sorumluluk yatırımcı gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI' nın ekonomilerine gerekli yetkiyi ihtiva vekaletnameyi tanzim eder.
Madde 5: ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet oluşmamış bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkulden kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın muvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmediğe sürece SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulu ipotekle işgale, varsa işgale fiilen ve resmen kaldırmasını, aksini taahhüt etmemesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.
Madde 6: ALICI iş bu sözleşmeden kaynaklanan tamamen süresi içinde tamamen yerine getirmeyi mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin feshini ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın haklı fesih nedeni olarak sayılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

Madde 7: Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir
Madde 8: (Ortak Alanlarla)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis kurma ve güvence bedeli, abone , işletme, depozito ve yasal harç bedelleri vs olan satış

bedelime dahil değildir. Dare satışa öncesinde satış bedeline ilaveten söz konusu bedelleri VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.
Madde 9 (Tapu Masrafı): Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.
Madde 10 (Vekâletname): ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan anlaşmazlıktaki taraflık ile ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahısların alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

Madde 11: KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını, SATICI'nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.
(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir nedenle devir etmek ya da satmak istediğinde bu devir ve satışta tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satış bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si ceza şart eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜM'ÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile bu ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren; ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ine, ödemeyi takiben eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI, iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri bu hükümden bir teslim yerine geçer.
Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alıcıların arasında eşit olduğu müşterek ve müteselsil borçlu olduğunu kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI' lar tarafından feshi gerektiğinde, yeniden fazla hissenin fesihe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerekirse bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

Sayfa 3 / 7

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan imzalar, imzalı kitapların karşı konulan bu sözleşmenin lejantında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın kendisine ilişkin şahsından kaynaklanan ilen olacak zarar ve hasarlar ile mamül teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükümlüler tarafından imzalı edilen malzemeler SATICI garantisi kapsamı dışındadır

Madde 15: ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tadilatlı projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının ikaz izni alınmasına rağmen ısrarı ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne sebeple olursa olsun fark talebi ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI nın bahçe ve diğer yapılacağı özel işlerini iskân müsaadesi aldıktan sonra yeniden planında ya aldığı şekilde nın yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir

Madde 16: ALICI sözleşme ekleriniz, ikâre ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itirazı kaydı olmaksızın kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa dahi asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Tarafları için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

Madde 17: Sözlü beyan edilen ve katalog resimleriyle hazırlanış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli görüldüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatına kadar ortak alanı bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konuta gidebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartnameyi okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimatından itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür

Bu mahalle muskenlere (daireler) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Bina malzemesi temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır
- Betonarme sistem projeye göre C-35 inşaat betonu olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Binanın cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır
- Dairelere giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları sıcam olacaktır.
- Binaya merkezi ısıtma sistemi ve heyler sıcak su sistemi tesis edilecektir
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Binanın yapımı yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda bekçimize projesine uygun kolan, kiriş sistemi uygulanacaktır.)

## SİGORTA İŞLEMLERİ

**Madde 20:** ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü inşa ve sonra ortaya çıkacak maddi zararlara karşı yürürlükteki deprem sigortası yasasında yer alan bina bedeli ile en az bahsiye bedelinin % 50 fazlası miktarlı kasko ve enflasyona endeksli sigortayı ettirecek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI'ya teslim etmek zorundadır.

SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka mevduat faizi ile ALICI'dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI'ya satışı yapılan bağımsız bölümü, kat karşılığı inşaat sözleşmesine, onaylı mimari projesine, uygun olarak inşa ederek 0 (Bugün) teslim 30 TEMMUZ 2025 tarihinde ilgili belediyesine eksiksiz ruhsatının alınması için başvurulmuş halde inşaatının iç bölümleri noksansız olarak (dairenin giriş kapısı, PVC doğrama ve camları, elektrik, internet, TV, priz su, tesisat suyu, merkezi ısınma sistemi ana hatları dairenin içine kadar girmiş vaziyette teslim edilecektir.) ALICI'ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. İskanın geçici kabulünden veya kesin kabulünden sonra doğacak gecikmeler bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha geniş veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazminat talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri elektrik enerjisi yokluğu, kullanılan yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aynı fiyat artışı, kamboran hali, grev, lokavt, resmi makamların inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar vs gibi mücbir sebepler sonucu gecikme hallerinde bu hallerin doğduğu andan ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 23:** SATICI'nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; satıcı 150 iş gününden sonra doğmuş satış bedelinin %0,2 'i kadar gecikme tazminatını ifâ teslim tarihinde ALICI'ya öder.

**Madde 24:** Alıcı konutuna satışa yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer blokun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkını saklı değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banka'yı karşı uyuşmazlık ve alacaklarda bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir programa dahilinde ALICI'yı konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI'nın konut teslim

protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınması için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması olması aidat ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

Madde 26: ALICI konut teslim tutanağının aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış vekillerine şahsen müracaat ederek, imzalanmak üzere konutunu teslim alır. İş bu tutanak hazırlanırken ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 1'de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa ALICI bunları teslim tutanağına şerh etmerek, 15 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 15 gün içinde giderir. Teslim tutanağının imzalanması bir yerli düşünülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından işbu projeye ve sözleşmeye aykırı ancak dışında eksiklik, ıslak tretman, mimarsanat ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim almak için yapılan ihbarın tebliğinden 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil marifeti ile fiilen teslim alacak ise tapu devri ile hükümlü hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI'ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal yükümlülükler (yanar, basınç, aidat, vergi, resim vs.) ALICI'ya geçer.

Madde 27: (Yönetim ve Aidat): SATICI, tarafından satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup, ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşullara ihtirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte Site yaşam yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşmak olup, site için gerekli güvenlik, aboneye ve bahçe hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Bakiyesi ile yönetim dışında tarafa ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın aksi yönde itibet edeni halde ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onaylayacağını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve sanma giderlerinin ödenmesine yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almamış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve sanma giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşanan başlıklarının ilişkin diğer hangi bir kat malikleri veya kiracı oturmaya başlamasıyla kat maliklerini yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alıcı, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yukarı bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile yönetimin yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen süreler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Apartman ilk genel kurulunu kat malikleri kurulmasını takiben 15427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10246312266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi gerçekleşmeden önce dahil olmak üzere söz konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİĞAT ADRESİ

**Madde 28:** Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, bunun gönderilecek tebligatlar konusunda kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise resmi tebligatların zamanında dolayısı ile tadili taahhütü posta ile yapılacak bildirimlerin sahibi olduğu taşınmazını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirmese kanuni ikametgâhı bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜK

**Madde 30:** Ekleri hariç 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri tarafların serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak tarafların bir nüshu bir sureti olarak 26/09/2022 Tarihinde İzmir'de imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
|---|---|
| KIVANÇ SELİM AKPINAR | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Tarih : 08/06/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı, unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilmek üzere akdolunmuştur

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. (Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Bilgi mah./ Mevlana Bulv./ Yelken Plaza Apt./ No:139A/59 Çankaya / ANKARA

b- MERYEM YEŞİLAİEN (Sözleşmenin bundan sonraki bölümlerde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Cumhuriyet Mah Cemet Sok. No:21 Parkside sitesi B Blok Kat:4

Tel : 0546- 781 2523
Fax : 1033417384
Mail : meryemalinbas@hotmail.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 1046 nda 11 pasajda inşa edilen C Blok. 47 Numaralı 7. Kat 2+1 bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 1.270.000,00 - (BİRMİLYONİKİYÜZYETMİŞBİN TÜRK LİRASI) TL'nin KDV hariç ALICI tarafından SATICI ya ödenmesini ihtiva eder.

**ÖDEME ŞEKLİ :**
1.ÖDEME : 08/06/2022 Tarihinde 635.000,00 TL (ALTIYÜZOTUZBİNTÜRK LİRASI) banka havale yoluyla gönderilmiştir.
2.ÖDEME : 08/06/2022 Tarihinde 635.000,00 TL Seri No: 0013871 olan 30.10.2022 son ödeme tarihli ZİRAAT BANKASI na ait muşteri çeki teslim edilmiştir.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BEDELİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 1.270.000,00-TL BİRMİLYONİKİYÜZYETMİŞBİNTÜRK LİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-1 Ödeme Planı).
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması

Meryem Yeşilaien

durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir ve ödenmiş tüm ödemeler tazminat kazanacak olup, gayrimenkulün ilave hiyasından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarlar tamamıyla tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen tapu bedelin değişmemesinin istisnasıdır. Aksi sözleşmede yazan taksit ve vadeleri gününde ödenmediği takdirde geçecekmiş gibi vade tarihinin "ALICI"ya kadar da gecikme cezası ödemeye kabul ve taahhüt eder

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI'nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut tüketiciler ve oluşabilecek tüketicilere ilişkin sorumluluk şartnameye göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI tapu işlemi için SATICI'nın ekeceklerine gerekli yetkiyi içeri vekaletname imzalar.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödememiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet ihlalinde bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI'nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI'nın mevafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI'nın her türlü şekilde, gayrimenkulü tasarrufu, işgale, rehne işgali lifleri ve resmen kullanmasına, alana tasarruf etmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeye, mazur sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI'nın haklı fesih nedeni olarak sayılacağını geçerli kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, tapu masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 8: (Ortak Alanlardan)** ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis bütüve güvence bedeli, abone , iştirak, depozito ve veraset harç bedelleri ve olan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı öncesinde satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.

**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişiye, bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki meskenle ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin iptalini 3 Şahsına alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

Alıcının Yetkilisi

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI işbu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI'nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI'ya ve SATICI'ya ait olan %18,35 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

(a) (3. Kişilere Satışı Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir nedenle devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışta da tek vekili 'Satış Ofisi' olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi marifetiyle yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satışa bedelin (Alıcının işbu sözleşmenin 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart olan

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 günü kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya mektubu muhtevalı taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile dilediği takdirde konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATILTıya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren; ilk 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ini, ödemeyi müteakip eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 15 gün sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeye fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesh ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için doğabilecek yükümlülüklerinden sorumlu olduğu müşterek ve müteselsil borçlu olduklarını kabul edeceklerdir. Sözleşmenin ALICI'lar tarafından feshi gerektiğinde, yeniden satışa hissenin feshe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI'lar tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerektiğinde bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin kapsamında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI'nın konutuna inşaatı sırasında konutlarından ileri gelecek zarar ve hasarlar ile montaj tekniğe yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yüklenicilar tarafından imalatı SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tasdikli projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Alıcı takdirde Satıcının iskan izni alınamaması nedeni ile öngörmediği tüm zarar ve ziyanları karşılıksızlığını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne nedenle olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip olacaktır. ALICI evin balkon ve diğer yapılacağı özel işlerini iskân müsaadesi aldıktan sonra yönetim planında yer aldığı şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir

Sayfa 3 / 7

Madde 16: ALICI sözleşme ekleri, idare ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itiraz kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

Madde 17: Sayılı beyan edilen ve tanıtım amacıyla basılmış broşürlerde, kataloğu ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.

Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcının satın bağımsız bölümün bütün nitelikleri, site projesindeki yeri, teslim şekli, inşaatın yapı tekniğini, projeler tüm özellikleri ve aşağıda belirtilmiş teknik şartnameyi okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimatından itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

Bu mahalde meskenlere (dairelere) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır
- Betonlar sitesi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır
- Doğramalar TSE belgeli PVC camlar ısıcam olacaktır
- Binaya merkezi ısıtma sistemi ve beyler sıcak su sistemi takılacaktır
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda belirtilmiş projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

Madde 20: ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü bitene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye borcunun %50 fazlası miktarlı kaminalı ve enflasyona endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.

SATICI konut sigortası poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI tesliminden kaçınabilecegi gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

Sayfa 4 / 7

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI'ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tasdikli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek L' Hôpital teslimi 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyeden iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile taşınmazın üç bölümden müştemilen olarak ALICI'ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. İskânın geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek masraflar bu süreye eklenir. ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha uzun veya daha çabuk olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, sefaberlik, olağanüstü hal ilan, genel seferberlik ve benzeri elektrik enerjisi yokluğu, kuraklık, yapı malzemelerinin bulunmaması ve veya aşırı fiyat artışı, kamuhizmeti lafi, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar ve gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu andan ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 23:** SATICI'nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla olmayacak; sattığı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2'si kadar gecikme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI'ya öder.

**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok içerisinde inşa edilen diğer blokların inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkını talep değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa nedeniyle bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI'nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bilgilendireceği bir programa dahilinde ALICI'ya konutunun teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI'nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaması ahzu ve ondan doğan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

**Madde 26:** ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine gelerek müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak hüküm ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI tutanak teslim tutanağına şerh düşerek, 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 15 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı imalat, ayıplı eksiklik, kusur, ürün, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulün teslim alınması için yapılan davete rağmen 15 gün içinde konutu gelmez veya vekili bulunduğu bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu

devri her hallukarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI ya teslim edilmiş sayılır ve tüm vasıl sorumluluklar (yanan, hasar, aidat, vergi, resim vs.) ALICI ya geçer.

**Madde 27: (Yönetim ve Aidat):** SATICI tarafından satışı konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup, ALICI bu yönetim planını da inceleyerek kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm kayıtlara itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, otopark ve ustayan hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim sonlandıracaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve ısınma giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI "nun bağımsız bölümü teslim almamış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve ısınma giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam boşluklarını ilgilenen (her bağımsız bir kat mülkü veya kiracı olmasına bağlanmeyiz) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alıcı, aynen, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asil yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye yıl süre ile münhasır yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymaya ve ilgili bağımsız bölümün teslim tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen usuller içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartmanın ilk genel kurulunun kurulamaması dahilinde kendisini temsilen 15427010294 TC kimlik numaralı CİHAN COŞKUN ve 10346312266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak kurulması için vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere söz konusu yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 28:** Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, bunlara gönderilecek tebligatlar kendilikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yukarıda bir ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların yapılığı dahilinde ikamet adresini taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirmese, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve icra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

YÜRÜRLÜLÜK

Madde 30: Ekleri hariç 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha bir suret olarak 08/06/2022 tarihinde Ekrem'de imzalanmıştır

ALICI

MERYEM YEŞİLMEN

SATICI

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
Bilgisel Alan Mevlana Bul. Yeşiltepe Mesa Apt
No:130 A/Yıl Çankaya/ANKARA
Vergi V.D. 2040275830
Tel: 0312 220 3641

Tarih 24/02/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda tah. unvanı ve adresleri belirtilmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır )
Adres: Bulgat mah./ Mevhuna Bulv./ Yelken Plaza Apt./ No:139/A/59 Çankaya / ANKARA

b- SOYUYÜCE ELEKTRİK İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.(Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır )
Adres : Süsürü Mah. İmam efendi Blv No:85-A/02 ELAZIĞ

Tel : (424)-2183500 - 2384430
Fax : 2121250
Vergi No: 777 009 4948 Harput Vergi Dairesi
Ticaret Sicil No: 8393

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI'nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Bitlis Bulv. 1046 ada 11 parselde inşa edilen B Blok, 26 Numarada 9. Kat 3+1 bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 1,375,000,00 (BİRMİLYONBİŞYÜZYETMİŞBİŞBİNTÜRKLİRASI) TL'nın ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini konu eder

ÖDEME ŞEKLİ: 24.02.2022 Tarihinde 75,000,00TL (YETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI) Nakit ahnmıştır Geri Kalan 1.300,000,00 TL (BİRMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRKLİRASI);

Çek Seri No: 3353337 olan Son ödeme tarihi: 20.06.2022 YAPIKREDİ BANKASI'NA ait 250,000,00 TL (İKİYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No: 7042540 olan son ödeme tarihi : 30.07.2022 YAPIKREDİ BANKASI'NA ait 300.000,00 TL (İKİYÜZBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No: 2708126 olan son ödeme tarihi : 30.07.2022 YAPIKREDİ BANKASI'NA ait 100.000,00 TL (YÜZBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No: 3744158 olan son ödeme tarihi : 22.07.2022 YAPIKREDİ BANKASI'NA ait 270.000,00 TL (İKİYÜZYETMİŞBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No. 3353343 olan son ödeme tarihi: 30.07.2022 YAPIKREDİ BANKASI'NA ait 280.000,00 TL (İKİYÜZSEKSENBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No: 2708127 son ödeme tarihi : 30.08.2022 YAPIKREDİ BANKASI'NA ait 100.000,00 TL (YÜZBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No: 2708128 son ödeme tarihi : 30.09.2022 YAPIKREDİ BANKASINA ait 100.000,00 TL (YÜZBİNTÜRKLİRASI)

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
Bulgat Mah. Mevhuna Bulvarı Yelken Plaza Apt
No:139 A/59 Çankaya/ANKARA
Vergi No: 2360520020
Tel: 0312 220 1601

SOYUYÜCE ELEKTRİK
İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Çek Seri No: 2708129 nolu ödeme tarihi: 30.10.2022 YAPIKREDİ BANKASI'NA ait 180.000,00 TL (YÜZBİN TÜRK LİRASI)
Seri No: 2708130 nolu ödeme tarihi: 30.11.2022 YAPIKREDİ BANKASI'NA ait 180.000,00 TL (YÜZBİN TÜRK LİRASI)

Yukarıda Seri Numara ve Vadesi yazılan müşteri çekleri ALICI tarafından SATICI'YA ciro edilmiştir.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BEDELİ VE ÖDEME ŞARTLARI

**Madde 3:** Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli toplamda 1.575.000,00-TL **BİRMİLYONBEŞYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI** olarak anlaştılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (EK-1 Ödeme Planı).

Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatına EK-1 deki ödeme takvimde belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş Tarafından ödeme yapılması konulu ihbarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkını saklıdır ve alacağının tahsili için yasal takip yoluna başvurabilecektir.

Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün ilgili fiyatından kalanın bir kısmını olmaksızın kalan tutarlar tümüyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10 numaralı bendinden hariç hiçbir hüküm değiştirilmemesinin istenmesidir. Alıcı sözleşmede yazılı taksit ve vadeleri gününde ödemediği takdirde gecikmeye giren vade tutarının, aylık %40'ı kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Konut teslimi bağımsız bölümlerde %8 KDV tutarı satıcı tarafından karşılanacaktır.
Konut teslimi bağımsız bölümlerde %18 KDV tutarı alıcı tarafından karşılanacaktır.

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI'nın borcunun tamamını ödemiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut takibatlar ve oluşacak takibatlara ilişkin sorumluluk şartımız gereği VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI'nın düzenleyeceği gerekli yetkiyi içeri vekaletname tanzim etmiş.

**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet hakkında bulunmuyorum ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan vazgeçmiyorum. kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI'nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI'nın muvafakatinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmediğe SATICI'nın her türlü şekilde, gayrimenkulu tasarruf, ipotek ve rasmen kiralamasını, alanı tasarruf etmemesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeyi, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI'nın haklı fesih nedeni olarak sayılacağını geri kabil rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

VERA GRUP Mühendislik A.Ş.
Bulgurlu Mah. Mimarlar Sok. No:1 Plaza Apt.
No: 3/9 Apt. Üsküdar/İSTANBUL
Vergi D.: 8300250020
Tel: 0216 2501661

SOYUYÜCE ELEKTRİK

Madde 8: Ortak Alanlar/Hizmetler:ALICI sözleşmeye konu gayrimenkulde ait elektrik, su, doğal gaz servis hattı ve güvenlik havalandırma, ısınma, depozito ve vesmet hariç bedellerin vs. olan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı esnasında satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.
Madde 9 (Tapu Masrafı): Tapu vendisi sırasında ödenmesi gereken harç ve masraflar ALICI tarafından ödenecektir.
Madde 10 (Vekâletname): ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere bu satış sözleşmesine konu olan ada/parseldeki inşaatın dahil bloğa ait belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satmazsa bu vekâletnamenin aynısını 3. Şahıslara alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

Madde 11: KONSEPT VERA PROJESİ nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan hak ve menfaatlerini SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI 'ya ve SATICI 'ya ait olan %0,25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.
(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak istemesi bu devir ve satışın da tek yetkili "Satış Ofisi" olmakla Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutun sattığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2 de belirtilen) konut satış bedelinin %2'siyle (yüzde iki'si) cezalı şart olan

## BAĞIMSIZ BÖLÜM'ÜN SATICIYA İADESİ/SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 günü kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile de ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren 15 gün içinde döndürmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ine, ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 2 ay sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI, iş bu satış sözleşmesini fesh ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimini anını ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.
Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacaklar arasında eşit ödediği müşterek ve müteselsil borçla oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI bu nedenden feshi gerektiğinde, yukarıdaki fazla hissenin feshe muvafakat etmesi şartın. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI bir tarafından fesh halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerektiğinde bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan anlaşma, ifadesi hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin kapsamında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutun [illegible] kullanımından doğacak zarar ve hasarlar ile mevcut teknik

Sayfa 3 / 7

vecihlik gerektiren ve gayrimenkulle farklı yükleniciler tarafından üretim edilen malzemeler SATICI garantisi kapsamı dışındadır

Madde 15: ALICI sözleşme konusu gayrimenkulde mülkiyeti paylarına uygun hiçbir tadilat ve malzeme yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullanım dışı veya kullanmayı reddettiği malzemelerde ne miktarda olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI'nın balkon ve diğer yapacağı özel işlemi iskân müsaadesi aldıktan sonra yönetim planında yer aldığı

şekilde ana yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir

Madde 16: ALICI sözleşme ekinde, idare ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje verileri planını okuduğunu ve hiçbir itirazı kaydı olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlardaki farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

Madde 17: Sözlü beyan edilen ve taraflara numune ve broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI'yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli görülen yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar

Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat bahçesi bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin alınmadan girememektedir. Ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alınarak sınırlı sayıda Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, kesin şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirtilmiş teknik şartnameyi okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutu kendisine teslimatından itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi satın giderleri kendisine yüklenmiştir

Bu maksatla müteahhitçe tahsis edilen asgari teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kolon sistemi ile yapılacaktır.
- Beton emsal sınırlı projeye göre C-35 kalite beton olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır
- Binanın coğrafi bölgesinin belirlediği şartlar doğrultusunda mantolama yapılacaktır
- Binaya giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır
- Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır
- Mutfak dolapları ve tezgâhları mutfağın üzeri kaplama yapılacaktır.
- Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır
- İç kapılar hafif, MDF yapılacaktır. Mutfak tezgâhı altına bulaşık makinesi yeri konulacak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir
- Tüm mutfaklar birinci sınıf TSE belgeli malzemelerden olacaktır. Banyoların duşakabin, lavabo ve dolabı konulacaktır. Vitrifiye malzemeleri TSE belgeli iyi malzemeden yapılacaktır. Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekiyor o kadar malzeme kullanılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
- Duvar duvarları ve tavanları akrilik üzeri boya yapılacaktır
- Doğrama lar TSE belgeli PVC camları sistem olacaktır
- Binaya merkezi ısıtma sistemi ve buharlı sıcak su sistemi yapılacaktır
- Binada kalorifer ve elektrik sistemi kullanılacaktır

...YUYÜCE ELEKTRİK

Sayfa 4 - 7

- Bina yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır
- Binalarda bekçilik prosesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanmamıştır
- Ortak alanlarda oturum ve toplu oturak belirtilen ürünler Satıcı'nın yükümlülüğünde değildir
- Oturum ve toplu ürünler bardaklık, anti kapaklar, mobilyalar, aydınlatma armatürü Aynalar, spotlar, Led ve havuzlu, aksesuarlar, buğarlar salon aynası, perde ve korniçler görünüz, ahşap panolar ve mutfak vs
- Acil durumlar için jeneratör sistemi bulunmamıştır

## SİGORTA İŞLEMLERİ

**Madde 20:** ALICI, bağımsız bölümün teslimi ile birlikte, bağımsız bölümü konu yapı ürünü kaza meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yaptırıp teslim tarihi itibarı ile en az bakiye borcunun %50 fazlası miktarlı zamanlı ve enflasyona endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli konusu tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır

SATICI konut sigorta poliçesi düzenletmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınılabilecek gün sayısı için ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan talep edebilir ALICI bu tutarı peşinen kabul eder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tasdikli mimari projesine, uygun olarak inşa edecek A,B ve C Blokların tesliminde 30 ARALIK 2022 30 ARALIK 2023 tarihleri arasında ilgili belediyesine etkin müracaatın olmaması için başvurulmuş hali ile anahtar teslimi olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder Anahtar teslimden maksat; Sözleşme konusu gayrimenkulün tasdikli mimari projesine, inşaat ruhsatına uygun olarak tamamlanması ve iskân müracaatı yapılmış olarak kullanıma hazır halde ALICI ya teslimidir İskanın geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha geniş veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ve da tazminat talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder

**Madde 22:** Tabii afetler, yaygın seferberlik, olağanüstü hal ilanı, genel mülkleri ve tarafların, elektrik enerjisi yokluğu, kuraklık, yapı malzemelerinin bulunamaması ve veya aşırı fiyat artışı kaynaklı hak, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar vs gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin devamı sırasında ve ortadan kalkmasını takip eden süre teslim süresine eklenir

**Madde 23:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple gecikmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; sonraki 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 'i kadar gecikme tazminatını ilgili teslim tarihinde ALICI ya öder

**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok içerisinde inşa edilen diğer blokun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkına sahip değildir. Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğa ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzajı tamamlama dolayısı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder

**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefonu yoluyla bildireceği bir program dahilinde ALICI yı konutunu teslim almaya davet eder ALICI

bu davacı en geç 15(onbeş) gün içinde vekil eden SATICI'nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI'nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması ortak ve ortak alan giderlerinin ödenmemesine sebep olarak gösterilemez.

Madde 26: ALICI konut teslim noktasının aktığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bazen ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 7'de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh edecektir. 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 15 gün içinde giderir. Teslim tutanağına herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde aksi tarafından açıkça proje ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, fotoğ metin, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulunu teslim alması için yapılan ihbara rağmen 15 gün içinde kanuni şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri ile birlikte hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete rağmen teslim almaz ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI'ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yarar, hasar, ziyan, vergi, resim vs.) ALICI'ya geçer.

Madde 27: (Yönetim ve Aidat): SATICI tarafından satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planında öne koşullara itirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site genel yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. bünyesinde oluşmak olup site için gerekli güvenlik, altyapı ve ısıtma hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Devrayım ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payının tesbit edeceği miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu artışmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve ısınma giderlerinin ödemesine yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim alınmış olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve ısınma giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren (her hangi bir kat malikinin veya kiracı oturmaya başlamasa bile) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ancak, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yalnız bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile münhasıran yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahsis edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen süreler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kuruluna katılamaması durumunda kendisini temsilen 15427040291 TC kimlik numaralı CİHAN COŞKUN ve 02462122206 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ı vekil olarak tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi öncesindeki dönemde dahil olmak üzere söz konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

Madde 28: Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresler kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile ödeyeceği tahsilatlı posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirmedikleri takdirde, bu yeni adres kabul edilecektir.

SOYUYÜCE ELEKTRİK



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İHTİLAFLARIN HALLİ

Madde 29: Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve icra daireleri yetkilidir. Alıcı 1 aylık sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının bağlayıcı olduğunu kabul eder.

YÜRÜRLÜLÜK

Madde 30: İşbu beş (5) maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca serbest iradeleri ile okunup içeriği anlaşılarak taraflarca iki nüsha her şeref olarak 24/02/2022 Tarihinde ibraz da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
| --- | --- |
| SOYUYÜCE ELEKTRİK İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

Tarih:11/03/2022

MESKEN ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

Madde 1: İş bu sözleşme aşağıda adı unvanı ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirtilen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Balgat mah./ Mevlana Bulv./ Yalkın Plaza Apt./ No:130A/59 Çankaya / ANKARA

b- TAYFUN SOYYÜCE (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)
Adres : Ulubey Sayın Cad. Bahçelievler No: 31 Elazığ / Merkez

Tel :0532-3123201
T.C : 22129782834
Mail : mobil23@etmail.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

Madde 2: ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme; SATICI'nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Bulv. 1010 ada 11 parselde inşa edilen A Blok, 20 Numaralı 8. Kat 4+1 bağımsız bölümün satılmasını, teslimini ve peşin satış bedeli olan 2.400.000,00 (İKİMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI) TL'nin KDV hariç olarak ALICI tarafından SATICI'ya ödenmesini ihtiva eder

ÖDEME ŞEKLİ :
18.03.2022 Tarihinde 2.400.000,00(İKİMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI) TL tamamı banka havale yoluyla ödenecektir

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

Madde 3: Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 2.400.000,00-TL. İKİMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli işbu sözleşme ekinde mevcut olup işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır (Ek-I Ödeme Planı).
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatının Ek-1 deki ödeme tablosunda belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Ekte yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihtarını ALICI'ya tebliğini müteakiben on beş 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın ilk temerrüt sözleşmeye fesih etme hakkını saklıdır ve alacağının tahsili için yasal takip yoluna başvurulacaktır. Bu halde, vuku bulacak tüm ödemelerden müteselsilen kefil kalacak olup, gayrimenkulün satış fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarın tamamıyla tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmesinin istenmesidir. Alıcı sözleşmede yazılı

ödeyi ve vadeleri gününde ödemediği takdirde , gecikmeye giren vade tutarının aylık %10 u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
Konut tapulu bağımsız bölümlerde %1 KDV tutarı satıcı tarafından karşılanacaktır
Konut tapulu bağımsız bölümlerde %18 KDV tutarı alıcı tarafından karşılanacaktır

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI nın borcunun tamamının ödenmiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri 30 HAZİRAN 2023 Tarihinde gerçekleştirilecektir. ALICI daha önce tapu devri için bir talepte bulunmamış. Mevcut takibatlar ve olabilecek takibatların ilişkin sorumluluk şartnameye göre VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş ait olduğu kabul edilmiştir. ALICI, tapu işlemi için SATICI nın ekonomilerine gerekli yetkiyi ve vekaletname tanzim eder.
**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet ilişkisinde bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden kaynaklanan haklardan yararlanmayacağını, kabul beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkulden kullanım devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın mevcut durumu olduğu kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulde tasarruf, işgale, vasıta işgali fiilen ve resmen kaldırmasının, alıcı tasarruf etmemesini, ALICI peşinen kabul ve taahhüt etmiştir.
**Madde 6:** ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamını süresi içinde tamamen yerine getirmeye, mücbir sebepler ileri sürerek, sözleşmenin tamamını ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI nın takdir hakkı kesin nedeni olarak sayılacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

**Madde 7:** Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.
**Madde 8:** (Cari Abonelikler)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik su doğalgaz servis ücreti ve güvence bedeli, abone , iştirak, depozito ve vergisi harç bedelleri vs. olan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı öncesinde satış bedeline ilaveten söz konusu bedeller VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.
**Madde 9 (Tapu Masrafı):** Tapu verilmesi sırasında ödenmesi gereken harç ve masrafları ALICI tarafından ödenecektir.
**Madde 10 (Vekâletname):** ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu ünite/parseldeki inşaatla ilgili Ek-2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satarsa bu vekâletnamenin aynısını 3 Şahıstan alarak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %40 ı kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

**Madde 11:** KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını mezkûr SATICI nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %08.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
Sayfa 2 / 7

(a) c) Kaşikere Satış) Satıcı tarafından alıcıya konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir nedenle konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir nedenle devir etmek ya da satmak isterse bu devri ve satışta da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu satığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2 de belirtilen) konut satış bedelinin %20(yüzde yirmi)'si cezai şart öder

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

**Madde 12:** ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 günü kadar herhangi bir gerekçe gösterilmeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirim ile bu ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satımı sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri resmi yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde "6" (yüzde altı)'sı ödemeyi taahhüt eder. ALICI sözleşme tarihinden itibaren 3 ay sonunda ALICI'nın işbu sözleşmeye fesih hakkı bulunmamaktadır. ALICI; işbu satış sözleşmesini fesih ettiğine beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edemez. Fiilen teslim bulunmasa bile yazılı şekilde teslimi anın ifade eder. Tapu devri bir hallikarda fiili teslim yerine geçer.

**Madde 13:** İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödemeliktesi payının alacakları arasında eşit olduğu müşterek ve müteselsil borçlu olduğunu kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI'nın tarafından feshi gerektiğinde, varılan fazla hissenin feshe mevzufatı emsali şartlar. Sözleşmenin geruk SATICI gerekse de ALICI'ın tarafından feshi halinde SATICI tarafından bu bedel ödenmesi gerektiğinde bu bedel hissedarlarından herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

**Madde 14:** Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatın, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin teslimatında yazılı teslim tarihini takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI'nın konutuna üçüncü şahısların konutlarından ileri olacak zarar ve hasarlar ile mantajı teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tanzim edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.

**Madde 15:** ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tasdikli projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının ikaza rağmen inadına imalatı ile oluşacak her türlü zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI'nın kullandığı veya kullanacağı malzemelerde ne sebebe olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkını sahip değildir. ALICI'nın balkon ve diğer yapılacağı özel işlerin ikâme mümkünü olduktan sonra yönetim planındaki yer aldığı şekilde aynı yapının görünümünü bozmayacak şekilde yapılabilir.

**Madde 16:** ALICI sözleşme ekleri ile, ekler ile yapılan sözleşmeyi, ödeme protokolünü, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje vaziyet planını incelemiş ve hiçbir itirazı kayıt olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.

VERA Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Nurtepe Mah. Atatürk Cad. No:39 Kat:2 Selçuklu/KONYA
Tel: 0332 350 16 61

Sayfa 3 / 7

Madde 17: Satıcı beyan edilen ve tanıtım amacıyla kullanılmış broşürlerde, katalog ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI'yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli görüldüğü yerlerde proje değişikliği hakkını ALICI'ya bilgi vererek yapmak zorundadır.
Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimine kadar inşaat bitmeden bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra alacak. Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartnameyi okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine teslimine kadar inşaatın bir mülkiyetine geçmemiş olan tüm ortak yerlere katılımla yükümlüdür.
Bu maddede meskenlere ilişkin teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır.
• Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
• Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır.
• Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
• Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda sıvanarak boya yapılacaktır.
• Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır.
• Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri lüks sınıf TSE belgeli seramik olacaktır.
• Mutfak dolapları ve tezgahları mutfağın üzeri kaplama yapılacaktır.
• Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır.
• İç kapılar lake, MDF yapılacaktır. Mutfak taşınır ahşap boşluk makinesi yarı konfeksiyon, elektrik ve su tesisatı çekilecektir.
• Dairelere elektrikli ankastre ocak, aspiratör ve ankastre fırın montajı teslim edilecektir.
• Tüm musluklar lüks sınıf TSE belgeli malzemelerden olacaktır. Banyoların duşakabin, klozet kapağı ve dolabı kumlanacaktır. Vitrifiye malzemeler TSE belgeli iyi malzemeden yapılacaktır. Ayrıca mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekirse o kadar malzeme kullanılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
• Daire duvarları ve tavanları alçı üzeri boya yapılacaktır.
• Doğramalar TSE belgeli PVC camlar sistem olacaktır.
• Binaya merkezi ısınma sistemi ve boyler sıcak su sistemi takılacaktır.
• Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır.
• Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
• Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.
•Ortak alanlarda opsiyon ve teşhir olarak bulunan ürünler Satıcı'nın yükümlülüğünde değildir.
• Opsiyon ve teşhir ürünler bunlardır. cam kapakları, mutfakları, aydınlatma ürünleri(Avizeler, spotlar, led ve benzeri), aksesuarlar, boyalar, sahte ayna, perde ve korniçleri, şömine, ısıtma grupları, tv üniteleri vs.
• Acil durumlar için jeneratör sistemi bulunmaktadır.

VERA [illegible]
[illegible]
Hafiz Cf [illegible]
Tel: [illegible]

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 20:** SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü, kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tasdikli mimari projesine, uygun olarak inşa ederek daire teslimini 30 HAZİRAN 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile anahtarı teslim olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. Anahtar teslim; inşaatı tamamlanmış, iskân ruhsatı alınmış, sözleşme konusu gayrimenkulün tasdikli mimari projesine, inşaat ruhsatına, uygun olarak tamamlanmış ve iskân mücavir yapılmış olarak kullanıma hazır halde ALICI' ya teslimidir. İşbu teslim geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmelere bu süreye eklenir. ALICI kendi adına seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha geniş veya daha pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir ilave ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 21:** Tabii afetler, savaş, seferberlik, olağanüstü hal ilanı ve tehlikeli salgın hastalıklar gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin doğduğu tarihten itibaren kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.

**Madde 22:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla olmayacak; sattığı 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin aylık %2 i kadar gecikme tazminatını ALICI' ya öder.

**Madde 23:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer blokun inşaatının ve peyzajının bitmemiş olduğunu ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden kaçınma hakkını saklı değildir. Alıcı konutun sadece bulunduğu blokun ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj imalatından dolayı satıcı veya Bruko'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder.

**Madde 24:** SATICI bulduğu tarihte, ALICI' nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI' ya konutunu teslim almaya davet eder. ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI' nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI' nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI' nın bağımsız bölümü teslim almaması aidat ve ortak alan giderlerinin ödenmemesine sebep olarak gösterilemez.

**Madde 25:** ALICI konut teslim tutanağını aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine şahsen müracaat ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak bizzat ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 4 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh ederek, 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 15 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açılışa projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, makrama ve ayıplı kusura ilişkin sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim alması için yapılan ihbarın tebliğinden itibaren 15 gün içinde konutu şahsen veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her halukarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise bu davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI' ya teslim edilmiş sayılır ve tüm yasal sorumluluklar (yangın, hasar, zilyet, vergi, resim vs.) ALICI' ya geçer.

**Madde 26: (Yönetim ve Aidat):** SATICI, taraflardan satışı konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmakta olup, ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir.

VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Bahçeli Mah. Uğurlu Cad. Yıldızlar Plaza Apt. Sayfa 5 / 7
No:129 A/55 [illegible] ANKARA
Vergi V.D. [illegible]
Tel: 0312 [illegible]

Yönetim planındaki tüm koşulları tüketici uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONUT-1 VERA PROJESİ'nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, altyapı ve üstyapı hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak gider türleri tespit ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup ALICI'nın ayrıca peşinen ödemesi gereken rakamlar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği anlarda aidat, ortak alan ve onarım giderlerinin ödenmesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yaşam başladıktan itibaren (her hangi bir kat malikî veya kimse oturmaya başlamasıyla) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Alan, ayrıca, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asil yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 5 yıl süre ile müteahhitsan yetkili olduğunu kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine ekaksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi anlarında başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen esaslar içinde ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Apartmanın ilk genel kurulunu kat mülkiyeti kanununun 48/1 maddesinde kendisine tanınan 15437040294 TC kimlik numaralı OTAİ OSKUN ve 10486212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılmasını için vekil tayin etmiştir. ALICI, inşaat işleri sonuçlanıncaya kadar geçen süre içerisinde yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş hükümlere yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

**Madde 27:** Taraflarca işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, buraya gönderilecek tebligatlar kesinlikle kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satıcı alan, yabancı bir ülkede ikamet ediyor ise resmi tebligatların zorluğu dolayısı ile taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirirse, kanuni ikametgâh bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 28:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan bu ilişki ile ilgili SATICI'nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
Yetkili İmza/Mühür

Sayfa 6 / 7

## TÜRKÇE ÖZET

Madde 29: Ekteki (sayı 39 sayfalardan ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarına serbest iradeleri ile okuyup içeriği anlaşılarak taraflarca bir nüsha bir sureti olarak 11/03/2022 Tarihinde Elazığ'da imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
|---|---|
| TAYFUN SOYUYÜCE | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

12 Mart 2022

VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.
Kuğulu Mah. Dikmen 1. Cad. No:139 A/20 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 220 15 61



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

vera

Tarih 15/12/2022

## ALIM SATIM SÖZLEŞMESİ

**Madde 1:** İş bu sözleşme aşağıda ad, unvanı ve adresleri belirlenmiş taraflar arasında aşağıda belirlenen şartlarda kabul edilerek imza altına alınmıştır.

a- VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Sözleşmenin bundan sonraki maddelerinde SATICI olarak anılacaktır.)
Adres: Balgat mah./ Mevlana Bulv / Yelken Plaza Apt / No: 139A/59 Çankaya / ANKARA

b- TUĞHAN ENERJİ ÜRETİM DANIŞMANLIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (Sözleşmenin bundan sonraki bölümünde ALICI olarak anılacaktır.)

Adres : Ismaliye Mah. Balıkgazi Cad. Tuğçiçek İşhanı No:10/103 Merkez ELAZIĞ
Tel +0533 301 3859
Vergi No: Hazar Vergi Dairesi 860 039 1532
Mersis No: 0860039453200011
Tic. Sic. No: 14971
Mail : tughanenerji@gmail.com

## SÖZLEŞMENİN KONUSU

**Madde 2:** ALICI ile SATICI arasında akdedilen işbu sözleşme, SATICI' nın Elazığ ili Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Babu Bulv. 10-16 ada 11 parselde inşa edilen B2 Blok., 02 Numaralı 1. Bodrum Kat ve 1. Bodrum ara Kat 3+1 Dubleks bağımsız bölümün satılmasına, teslimine ve peşin satış bedeli olan 4.000.000,00 (DÖRT MİLYON TÜRK LİRASI) TL'nin ALICI tarafından SATICI ya ödenmesine ilişkin eder.

**ÖDEME ŞEKLİ:**
14.11.2022 Tarihinde 1.000.000,00 TL (BİR MİLYON TÜRK LİRASI) ödeme alınmıştır.
Geri kalan 3.000.000,00 TL (ÜÇ MİLYON TÜRK LİRASI)
Çek Seri No: 2031571 olan Son ödeme tarihi 10.01.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI' NA ait 250.000,00TL (İKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)
Çek Seri No: 2031572 olan son ödeme tarihi : 10.01.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 250.000,00 TL (İKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)
Çek Seri No: 2031573 olan son ödeme tarihi : 10.02.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 250.000,00 TL TL (İKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)
Çek Seri No: 2031574 olan son ödeme tarihi : 10.02.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 250.000,00 TL (İKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)
Çek Seri No: 2031575 olan son ödeme tarihi. 10.03.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 250.000,00 TL (İKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)
Çek Seri No 2031576 son ödeme tarihi : 10.03.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 250.000,00 TL (İKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)

Sayfa 1 / 7

vera

Çek Seri No: 2031577 son ödeme tarihi : 10.04.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 250.000,00 TL.(İKİYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No: 2031578 son ödeme tarihi : 10.04.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 250.000,00 TL.(İKİYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No: 2031579 son ödeme tarihi : 10.05.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 500.000,00 TL.(BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI)
Çek Seri No: 2031580 son ödeme tarihi : 10.06.2023 TÜRKİYE İŞ BANKASI'NA ait 500.000,00 TL.(BEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI)

Yukarıda Seri Numara ve Vadesi yazılan nitelikteki çekler ALICI tarafından SATICI'YA elden verilmiştir.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME ŞARTLARI

**Madde 3:** Satışa konu bağımsız bölümün satış bedeli taraflarca 4,000,000,00-TL. DÖRTMİLYONTÜRKLİRASI KDV hariç olarak anlaşılmış ve ödeme şekli iş bu sözleşme ekinde mevcut olup iş bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır .
Belirtilen satış bedeli peşin fiyat olup, taraflar peşin fiyatın ödeme takvimde belirtilen vade ve tutarlara göre ödeme yapılmasını kararlaştırmışlardır. Yukarıda yer alan ödeme planına uyulmaması halinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. Tarafından ödeme yapılması konulu ihtarın ALICI'ya tebliğini müteakiben en geç 10 gün içerisinde ödeme yapılmaması durumunda ALICI temerrüde düşecek olup VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş tarafından hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tek taraflı sözleşmeyi fesih etme hakkına sahiptir ve alacağının tahsili için yasal takip yollarına başvurabilecektir. Bu halde, vadesi gelmemiş tüm ödemeler muacceliyet kazanacak olup, gayrimenkulün liste fiyatından herhangi bir indirim olmaksızın kalan tutarlar tümüyle tahsil edilecektir. Satış bedeli herhangi bir sebeple değiştirilemez. Ancak bu sözleşmenin 10. maddesinde belirtilen hal bedelin değiştirilmemesinin istisnasıdır. Alıcı sözleşmede yazılı taksit ve vadeleri gününde ödemediği takdirde , gecikmeye birer vade tutarının aylık %10 'u kadar da gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

## TAPU DEVRİ

**Madde 4:** ALICI' nın borcunun tamamının ödenmiş olması durumunda bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilecektir. ALICI dahi önce tapu devri için bir talepte bulunamaz. Mevcut takyidatlar ve ihdas edilecek takyidatlara ilişkin sorumluluk şartların geçişi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. nin olduğu kabul edilmiştir. ALICI tapu işlemi için SATICI' nın ekleyecekleri gerekli yetkiyi havi vekaletname tanzim eder.
**Madde 5:** ALICI kısmen veya tamamen borcunun vadesinde ödenmemiş olması halinde, gayrimenkulde mülkiyet iddiasında bulunmayacağını ve gayrimenkul mülkiyetinden feragatname hükümlerinden yararlanmayacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI nın gayrimenkuldeki kullanımı devam ediyorsa bile borç ödenmediği sürece SATICI nın mülkiyetinin olmadığı kabul edilir. Borç tamamen vadesinde ödenmedikçe SATICI nın her türlü şekilde, gayrimenkulu

tasarruf, işgale, varsa işgali fiilen ve resmen kaldırmasına, rahat tasarruf ettirmesini, ALICI peşinen kabul ve muvafakat etmiştir.

Madde 6: ALICI iş bu sözleşmedeki borçlarının tamamının süresi içinde kendisi veya temsilcisi tarafından yerine getirmeyi, mücbir sebepler dışında, sözleşmenin tamamının ya da çeşitli maddelerinin yeni durumlara uyarlanmasını talep etmeyeceğini, böyle bir talebin SATICI için haklı fesih nedeni olarak sayılacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

## VERGİ, HARÇ, KDV VE DİĞER GİDERLER

Madde 7: Sözleşmeye ait damga vergisinin tamamı, noter masrafı ve vekalet ücretleri, KDV bedeli ile diğer resmi giderler ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 8: (Ortak Abonelikler)ALICI sözleşmeye konu gayrimenkule ait elektrik, su, doğalgaz servis bedeli ve güvence bedeli, abone, işletme, depozito ve sayaç kurma bedelleri vs. ilan satış bedeline dahil değildir. Daire satışı dolayısıyla satış bedeline ilaveten site kurulum bedelleri VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'ye ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Madde 9 (Tapu Masrafı): Tapu verilmesi masrafı ödenmesi gereken harç, masraflar ve KDV bedeli ALICI tarafından ödenecektir.

Madde 10 (Vekâletname): ALICI, Tapu devrinden önce VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş 'nin belirleyeceği kişilere, bu satış sözleşmesine konu olan site/projedeki inşaatla ilgili 13.2 de belirtilen vekâletnameyi vermekle yükümlüdür. ALICI 5 yıl içerisinde bağımsız bölümü satana bu vekâletnamenin aynının 3. Şahıstan alınak VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye teslim etmekle yükümlüdür. ALICI bu maddeye aykırı hareket etmesi halinde bağımsız bölüm bedelinin %50 si kadar cezayı VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.ye ödemekle yükümlüdür.

## DEVİR VE TEMLİK

Madde 11: KONSEPT VERA PROJESİ'nin genel standardını korumak amacıyla ALICI iş bu Alım-Satım Sözleşmesinden doğan haklarını ancak SATICI'nın onayı ile başkalarına devir ve temlik edebilir. Bu takdirde, ALICI' ya ve SATICI' ya ait olan %18.25 damga vergisi ALICI tarafından ödenir ve Sözleşme bu şartlarla yenilenir.

(a) (3. Kişilere Satış) Satıcı tarafından alınan konutun kat irtifakı tapusu devredildiği takdirde Alıcı herhangi bir neden ile konutun teslim tarihine kadar geçen sürede konutu herhangi bir neden ile devir etmek ya da satmak isterse bu devir ve satışın da tek yetkili "Satış Ofisi" olacaktır. Alıcı bu satışın Satış Ofisi aracılığı ile yapılmasını peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı, Satış Ofisi'ne bu hizmeti karşılığında konutun satış bedeli üzerinden %1 (yüzde bir) komisyonu nakden ödeyecektir. Alıcı, konutu Satıcının organize ettiği "Satış Ofisi" dışında satması halinde konutu sattığı bedelin (Alıcının işbu teklif mektubundaki madde 2. de belirtilen) konut satış bedelinin %2(yüzde iki)'si cezai şart öder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ SÖZLEŞMENİN İPTALİ

Madde 12: ALICI, bu sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 15 güne kadar herhangi bir gerekçe göstermeden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak noter kanalı ile veya iadeli taahhütlü mektuplu karşı tarafa bildirim ile bu ödemeli konut satış sözleşmesinden dönebilir. SATICI'ya konutun alım-satım sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları ile sözleşme tarihinden itibaren 15 gün içinde dönülmesi durumunda sözleşme bedelinin yüzde %5 (yüzde beş)'ini, ödemeyi taahhüt eder. ALICI

Sayfa 3 / 7

vera

sözleşme tarihinden itibaren 2 ay sonunda ALICI'nın iş bu sözleşmeyi fesih hakkı bulunmaktadır. ALICI; iş bu satış sözleşmesini fesih ettiğini beyan ederek yaptığı ödemelerin iadesini talep edebilir. Fiilen teslim bağımsız bölümün alıcıya yazılı şekilde teslimi anlamı ifade eder. Tapu devri her halükarda fiili teslim yerine geçer.
Madde 13: İşbu sözleşmede ALICI birden fazla kişi ise bu sözleşme için ödedikleri paranın alacakları oranında eşit ödediği müştarek ve müteselsil borçlu oldukları kabul edilecektir. Sözleşmenin ALICI bir tarafından feshi gerektiğinde, yapılan fazla hissenin fesihe muvafakat etmesi şarttır. Sözleşmenin gerek SATICI gerekse de ALICI bir tarafından feshi halinde SATICI tarafından bir bedel ödenmesi gerektiğinde bu bedel hissedarlardan herhangi birine yapılabilir.

## SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

Madde 14: Bu sözleşme kapsamında yapılan imalatlar, imalat hatalarına karşı konutun bu sözleşmenin lejantında yazılı tarihte teslimi takip eden 1 (bir) yıl süre ile SATICI tarafından garanti edilmiştir. ALICI nın konutun üçüncü şahıslardan ileri sürecek zarar ve hasarlar ile montaj teknik yeterlilik gerektiren ve garanti belgeleri farklı yükleniciler tarafından tamir edilen imalatlar SATICI garantisi kapsamı dışındadır.
Madde 15: ALICI, sözleşme konusu gayrimenkulde tadilatlı projelerine aykırı hiçbir tadilat ve imalatın yapılmasını talep edemez. Aksi takdirde Satıcının iskan izni alamaması nedeni ile uğrayacağı tüm zarar ve ziyanları karşılayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. SATICI nın kullandığı veya kullanmağa mecbur olduğu malzemelerde ne nedenle olursa olsun fark bedel ödemeyi kabul etse dahi değiştirme hakkına sahip değildir. ALICI cam balkon ve diğer yaptırmağı özel işlerini iskân müsaadesi aldıktan sonra yönetim planında yer aldığı
şekilde anın yapının görünümünü bozmayacak şekilde yaptırabilir.
Madde 16: ALICI sözleşme eklerini, ideal ile yapılan sözleşmeyi, ödeme planlarını, kat karşılığı inşaat yapılması işine ait sözleşmeyi, proje yerleşim planını incelemiş ve hiçbir itiraz kayıt olmadan kabul etmiştir. İlan ve reklamlarda farklı rakamlar ve metrajlar beyan edilmiş olsa da asıl olan sözleşmede belirtilen metraj ve satış fiyatıdır. Taraflar için bu sözleşmede belirtilen fiyat geçerlidir.
Madde 17: Sözlü beyan edilen ve tanıtım amacıyla basılmış broşürlerde, katalog, ve web sitesinde yer alan bilgiler SATICI yı bağlayıcı değildir. SATICI gerekli gördüğü yerlerde proje değişikliği hakkını saklı tutar.
Madde 18: Alıcı konutun kendisine teslimatından önce inşaat halindeki bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına Satıcının izin olmadan giremeyecek, ancak Satıcı tarafından belirlenecek günlerde gerekli güvenlik tedbirleri alındıktan sonra ancak Satıcının elemanlarının denetiminde konutu görebilecektir. Alıcı, Satıcının bilgisi dışında inşaat sahasına girmesi halinde meydana gelebilecek zararlardan ve kazalardan Satıcının sorumlu olmayacağını peşinen kabul etmiştir.

## SATIŞ KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ

Madde 19: Alıcı,satın aldığı bağımsız bölümün bütün niteliklerini, site projesindeki yerini, teslim şeklini, inşaatın yapı tekniğini, projedeki tüm özelliklerini ve aşağıda belirlenmiş teknik şartlarını okumuş ve bu şartların geçerli olacağını kabul etmiştir. İşbu Sözleşmenin imzası ile Alıcı konutun kendisine tesliminden itibaren kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi ortak giderlere katılmakla yükümlüdür.

vera

Bu mevkii maskenlere (duruları) ait teknik şartlar aşağıda sıralanmıştır

- Bina radyal temel üzerine konvansiyonel kalıp sistemi ile yapılacaktır.
- Beton cinsi statik projeye göre C-35 hazır beton olacaktır
- Çatının gerekli ısı ve su yalıtımları yapılacaktır.
- Bina cephesi belediyenin belirlediği şartlar doğrultusunda mantolama yapılacaktır
- Daire giriş kapıları çelik kapı yapılacaktır
- Banyo duvarları, banyo zemini ve balkon zeminleri birinci sınıf TSE belgeli seramik olacaktır.
- Mutfak dolapları ve tezgahları mermer üzeri kaplama yapılacaktır.
- Salon ve odaların zemini laminat parke yapılacaktır.
- İç kapılar lake, MDF yapılacaktır. Mutfak tezgah altına bulaşık makinesi yeri konulacak, elektrik ve su tesisatı çekilecektir
- Tüm musluklar birinci sınıf TSE belgeli markalardan olacaktır. Banyolara duşakabin, klozet, lavabo ve dolabı konulacaktır. Vitrifiye malzemeleri TSE belgeli iyi malzemeden yapılacaktır Adet olarak mutfak, banyo, salon ve odaya projesine göre ne kadar gerekirse o kadar malzeme kullanılacaktır. Her odaya yetecek kadar priz konulacaktır.
- Daire duvarları ve tavanları alçı üzeri boya yapılacaktır
- Doğramalar TSE belgeli PVC camları sarım olacaktır.
- Binaya merkezi sonra sistemi ve boyler sıcak su sistemi takılacaktır
- Binada Kalorimetre ölçüm sistemi kullanılacaktır
- Bina yangın yönetmeliğine uygun şekilde yapılacaktır.
- Binalarda betonarme projesine uygun kolon, kiriş sistemi uygulanacaktır.

•Örnek dairelerde opsiyon ve teşhir olarak belirtilen ürünler Satıcı'nın yükümlülüğünde değildir.

- Opsiyon ve teşhir ürünler; buzdolabı, cam kapakları, mutfak ankastre, aydınlatma ürünleri(Avizeler, spotlar, led ve barkovit), aksesuarlar, lambader, salon aynası, perde ve kornişleri, şömine, ısıtma grupları, tv üniteleri vs

## BANKA KREDİSİ KULLANIMI

Banka kredisi kullanıldığı takdirde,

Madde 20: ALICI tarafından kullanılan Banka Konut Kredisi (Proje finansmanı ve destek kredisi) tahsil edildiği anda, banka tarafından bu kredinin tamamı satıcıya intikal ettirilecektir. Kredi için bankanın isteyeceği her türlü vergi, resmi, harçlar ALICI'ya ait olduğu gibi, yine bankanın isteyeceği ipotek ve konut sigortalarını yaptırmak ve bankaca ilgili sigorta primi vesair her türlü giderler ALICI'ya aittir.

ALICI, tapuda adına tescili müteakip banka lehine ipoteği tesis ve tescil ettirmekle yükümlü olup, ayrıca gerektiğinde bu işlemin örnek için satıcı tarafından tespit edilecek şahsına vekâletname verilecektir.

ALICI ipoteğin tesis ve tesciline engel olmaya kalkışır veya banka kredi borcunun herhangi bir taksidini ödemez ve bu temerrüdü bir ayı geçerse veya böyle bir temerrüt hali iki defa vuku bulursa veya banka kredisi almaktan imtina ederse sözleşme kendiliğinden münfesih olacaktır. Akdine davranış durumunda, ALICI, SATICI'ya bu yüzden uğradığı veya uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanı ödeyecektir.

Banka ile Konut Destek Kredisi anlaşması yapıldıktan sonra ALICI konutu almaktan vazgeçerse önce alınan kredi borcu tasfiye edilecek, bundan sonra kalan bir meblağ olursa ALICI bu borcu ödemekle yükümlü olacaktır.

vera

Peşinat taksitle ödeyenler, bu süreç içerisinde konut kredisi çekilmesi durumunda, o tarihte kalan ödemeleri nakdi satış fiyatından düşülerek peşinat sonları ünite edilecek, kalan miktar üzerinden kredilendirilecektir.

## SİGORTA İŞLEMLERİ

**Madde 20:** ALICI, bağımsız bölümün teslim ile birlikte, bağımsız bölümü boru som erene kadar meydana gelebilecek her türlü tehlikeye karşı zorunlu deprem sigortası yanında teslim tarihi itibarı ile en az bakiye borcunu % 50 fazlası miktarlı teminatlı ve enflasyona endeksli sigorta ettirmek ve sigorta bedeli kendisi tarafından ödenmiş poliçeyi SATICI ya teslim etmek zorundadır.
SATICI konut sigorta poliçesi ibraz edilmediği takdirde, SATICI teslimden kaçınabileceği gibi sigortayı ALICI adına yaptırıp ödediği bedeli en yüksek banka reeskont faizi ile ALICI dan tahsil edebilir. ALICI bu hususu peşinen kabul eder.

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİMİ - AİDAT VE SİTE YÖNETİMİ

**Madde 21:** SATICI bu sözleşme ile ALICI' ya satışı yapılan bağımsız bölümü; kat karşılığı inşaat sözleşmesine, tadilatlı mimari projesine, uygun olarak inşa ederek A,B ve C Blokların teslimi 30 ARALIK 2023 tarihinde ilgili belediyesine iskân ruhsatının alınması için başvurulmuş hali ile anahtar teslimi olarak ALICI ya teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder. Anahtar tesliminden maksat: Sözleşme konusu gayrimenkulün tadilatlı mimari projesine, inşaat ruhsatına, uygun olarak tamamlanması ve iskân müracaatı yapılmış olarak kullanıma hazır halde ALICI' ya teslimidir İdarenin geçici kabulünden veya kesin kabulünden meydana gelecek gecikmeler bu süreye eklenir ALICI kendi ödeme seçeneğine göre proje kapsamındaki başka bir bağımsız bölümün daha geç veya defaa pahalı olduğu gerekçesiyle herhangi bir hak ve alacak ya da tazmin talebinde bulunmayacağını kabul ve beyan eder.
**Madde 22:** Tabii afetler, yangın, seferberlik, olağanüstü hal ilanı, petrol ürünleri ve türevleri, elektrik enerjisi yokluğu, kuraklık, yapı malzemelerinin bulunamaması ve veya aşırı fiyat artışı, karantina hali, grev, lokavt, resmi makamlarca inşaatın durdurulması ve tehlikeli salgın hastalıklar ve gibi mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde bu hallerin devamı ettiği sürece ortadan kalkmasına kadar geçen süre teslim süresine eklenir.
**Madde 23:** SATICI' nın, konutu teslim tarihinde yukarıda yazılı mücbir sebepler dışında bir sebeple geciktirmesi halinde bu gecikme 150 iş gününden fazla sürerse; sadece 150 iş gününden sonra toplam satış bedelinin %0,2 si kadar gecikme tazminatını fiili teslim tarihinde ALICI' ya öder
**Madde 24:** Alıcı kendisine satışı yapılan bağımsız bölümün bulunduğu blok haricinde inşa edilen diğer blokların mimarisini ve peyzajının bilmediği ileri sürerek kendisine satışı yapılan konutu teslim almaktan ve/veya tapuda kendi adına tescilden hakkına sahip değildir
Alıcı konutu sadece bulunduğu bloğu ilişkin peyzajı tamamlanmış halde satın aldığını, diğer blok çevresindeki eksik peyzaj malzemelerinden dolayı satıcı veya Banka'ya karşı ayıplı ifa iddiasında bulunmayacağını kabul ve beyan eder
**Madde 25:** SATICI belirlediği tarihte, ALICI' nın sözleşmedeki adresi veya e-posta adresi veya telefon yolu ile bildireceği bir program dahilinde ALICI' yı konutunu teslim almaya davet eder

ALICI bu davete en geç 15(onbeş) gün içinde icabet ederek SATICI nın konut teslim protokolünü imzalamak zorundadır. Bu protokolün imza altına alınabilmesi için ALICI nın protokol tarihine kadar olan tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi şarttır. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması durumu mâzur ve ortak alan giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez.

Madde 26: ALICI konut teslim mektubunu aldığı tarihten itibaren, en geç 15 gün içinde satış yetkililerine gelerek muayene ederek, tutanak ile konutunu teslim alır. İş bu tutanak hazırlanırken ALICI veya alıcı temsilcisi ile SATICI temsilcisi tarafından düzenlenecektir. Madde 3 de belirtilen proje ve sözleşmeye göre bir eksiklik varsa, ALICI bunları teslim tutanağına şerh edecek, 45 gün içinde giderilmesini ister. SATICI varsa yazılı olarak şerh edilen eksiklikleri 45 gün içinde giderir. Teslim tutanağının herhangi bir şerh düşülmeden imzalanmış olması halinde alıcı tarafından açıkça projeye ve sözleşmeye aykırı imalat dışında eksiklik, hatalı üretim, malzeme ve işçilik kusuru öne sürülemez. ALICI gayrimenkulünü teslim almak için yapılan ihbarın tebliğinden 15 gün içinde bizzat gelmez veya yetkili kılacağı bir vekil aracılığı ile fiilen teslim almaz ise tapu devri her halükarda hukuki ve fiili teslim yerine geçer. ALICI davete icabet etmez ise davetten itibaren 15 gün sonra konut ALICI' ya teslim edilmiş sayılır ve ona yasal sorumluluklar (yarar, hasar, akdut, vergi, resim vs.) ALICI' ya geçer.

Madde 27: (Yönetim ve Aidat): SATICI, tarafından satışa konu taşınmazın bulunduğu blok için yönetim planı hazırlanmış olup; ALICI bu yönetim planını da imzalayarak kabul etmiştir. Yönetim planındaki tüm koşulları ihtirazsız uymayı peşinen kabul ve taahhüt eder. İş bu sözleşme yönetim planının ayrılmaz parçasıdır. KONSEPT VERA PROJESİ nin kullanıma hazır olduğu tarihte, Site geçici yönetimi VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş bünyesinde oluşacak olup, site için gerekli güvenlik, alışveriş ve ihtiyaç hizmetleri, blok görevlisi istihdamı gibi tüm hizmet alım sözleşmelerini bu yönetim imzalayacaktır. Dolayısı ile yönetim oluştuğu tarihte ortak giderlerin tespiti ve aidat miktarları bu yönetim tarafından belirlenecek olup, ALICI'nın arsa payına isabet eden miktar ALICI'dan talep edilecektir. ALICI, VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş.'nin veya yönetimin yapacağı bu anlaşmaları onayladığını ve talep edildiği tarihte aidat, ortak alan ve isınma giderlerinin ödenmesini yapacağını şimdiden kabul ve beyan etmektedir. ALICI 'nın bağımsız bölümü teslim almaması, olması veya dairenin boş olması aidat, ortak alan ve ısınma giderlerini ödememesine sebep olarak gösterilemez. Sitede yapım başladıktan itibaren (her hangi bir kat mülkü satışa çıkarılmaya başlanmasıyla) kat malikleri yönetimin belirleyeceği aidat ve diğer giderleri ödemekle yükümlüdür. Ancak, Site geçici yönetiminin görev süresinin bitiminden evvel ve yahut bitiminde geçici yönetimin asıl yönetime devrinde VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. 5 yıl süre ile müteahhitten vekaleti aldığımı kabul eder.

ALICI, Ana Gayrimenkul Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz olarak uymayı ve ilgili bağımsız bölümün teslimi tarihinde başlamak üzere kendisine tahmil edilecek ortak gider katılım paylarını belirlenen ömürler içinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Apartman ilk genel kurulunu kurulmasının dahilinde kendisini temsilen 13427040294 TC kimlik numaralı CEM COŞKUN ve 10248212266 TC kimlik numaralı CENGİZ FIRAT'ın vekil olarak katılmasına ilişkin vekil tayin etmiştir. ALICI, tapu işlemi müteakiben derhâl olmak üzere söz konusu yükümlülüklerin kısmen veya tamamen yerine getirilmemesi halinde Yönetim Planı ve İşletme Yönetmeliğinde belirlenmiş bulunan yaptırımların kendisine uygulanmasını kabul ve taahhüt eder.

## TEBLİGAT ADRESİ

Madde 28: Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri kanuni ikametgâhları olup, bunlara gönderilecek tebligatlar kendilerine yapılmış sayılacaktır. Eğer satın alan, yukarıda bir

vera

ülkede ikamet ediyor ise; resmi tebligatların sonuçta doğuşu ile ihaleli taahhütlü posta ile yapılacak bildirimlerin tebliğ niteliği taşıyacağını kabul eder. Ancak taraflar adres değişikliklerini taahhütlü mektupla karşı tarafa bildirmez, kanuni ikametgâha bu yeni adres kabul edilecektir.

## İHTİLAFLARIN HALLİ

**Madde 29:** Anlaşmazlıklarda ANKARA Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. ALICI işbu sözleşmeden doğan her türlü ihtilafta SATICI nın defter, kayıt ve evraklarının kesin delil olduğunu kabul eder.

## YÜRÜRLÜK

**Madde 30:** Ekleri hariç 30 maddeden ibaret bu sözleşme ve ekleri taraflarca serbest iradeleri ile okunup içeriği mutabakat, tereddüte bir mahal bir suret olarak 15/12/2022 Tarihinde Bitezit'de imzalanmıştır.

| ALICI | SATICI |
|---|---|
| TUĞHAN ENERJİ ÜRETİM DANIŞMANLIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ | VERA GRUP MÜHENDİSLİK A.Ş. |

## İnşaat Sigorta Poliçeleri

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(018-Ihrang)

Bitiş Saati: 06-10-2022 12:54

| Acente No | Yenileme No | Poliçe No | Ek Sıra No | Yenileme No | Ek No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114643 | T180128-JTJI | 018220000151B | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-10-2023 12:00 | 487 |

**Sigortalı**

Adı Soyadı/Unvanı : VERA GRUP MÜHENDİSLİK Anonim şirketi

Adresi : ....

Vergi/Kimlik No : 9340780020 Tel : Email :

**Risk Bilgileri**

| | | | |
|---|---|---|---|
| SİGORTALI ADI | VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ | SİGORTA KONUSU 1 | KONUT Avm İNŞAATI YAPIM İŞİ |
| RİZİKO İLİ | ELAZIĞ | Rizİko İLÇESİ | MERKEZ |
| RİZİKO ADRESİ | MERKEZ | MAHALLE | SÜRSÜRÜ |

| Sigorta Teminatı | Sigorta Bedeli( TL ) | Net Prim( TL ) |
|---|---|---|
| İNŞAAT İŞLERİ (PROJE BEDELİ) | 880.000.000,00 | |
| ŞANTİYE TEB.EKİP.(CPE)(DEPREM) | 1.000.000,00 | |
| GİLGİH, TERÖR - SABOTAJ | 880.000.000,00 | |
| DEPREM | 880.000.000,00 | |

| | |
|---|---|
| NET PRİM | 357.143,03 |
| Diğer Vergiler | 17.857,15 |
| BRÜT PRİM | 375.000,18 |

## TEMİNATLAR

Bu poliçe ile aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.

İnşaat İşleri (Proje Bedeli), Şantiye Tesisi ve Ekipmanı (Cpe), Gilgih, Terör - Sabotaj, Deprem

## NOTLAR - AÇIKLAMALAR

SİGORTALILAR
SİGORTALI
VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi - VKN . 9340780020
SİGORTA ETTİREN
VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ VEYA/VEYA GRUP ŞİRKETLERİ VEYA/VEYA HER TÜRLÜ YÜKLENİCİLER VEYA/VEYA ALT YÜKLENİCİLER VEYA/VEYA MÜTEAHHİTLER VEYA/VEYA TALİ MÜTEAHHİTLER VEYA/VEYA TEDARİKÇİLER VEYA/VEYA SÖZLEŞME VEYA/VEYA FATURA İLE İŞ YAPANLAR, DANIŞMANLAR, PROJECİLER, SYA-IVERLER, DİĞER MENFAATDARLAR, İSİMLERİ ÖZEL OLARAK BELİRTİLMİŞ OLSA BİLE TÜM BU ŞAYİLANLARIN ORTAK YÖNETİCİ, VEKİL, TEMSİLCİ VE ÇALIŞANLARI - VKN : 9340780020
? RİSK BİLGİLERİ
RİZİKO ADRESİ
ELAZIĞ MERKEZ SÜRSÜRÜ MAHALLESİ - SÜRSÜRÜ / MERKEZ / MERKEZ / ELAZIĞ
SİGORTA KONUSU
KONUT Avm İNŞAATI YAPIM İŞİ
SİGORTA BEDELİ
880.000.000,00.-TL
? SİGORTA SÜRESİ
İNŞAAT SÜRESİ
30.11.2020 - 31.12.2023 (1132 GÜN)
SİGORTA SÜRESİ
30.11.2020 - 31.12.2023 (1132 GÜN)
BAKIM DEVRESİ
31.12.2020 - 31.12.2024 (366 GÜN)
? SİGORTA KAPSAMI
MAPFRE SİGORTA A.Ş. SİGORTALININ YUKARIDAKİ RİZİKO ADRESİNDE İNŞAAT İŞLERİNİ KARŞILARINDA BELİRTİLEN BEDELLERİLE VE HER BİR HASARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN MUAFİYET MİKTARI UYGULANMAK KAYDIYLE İLİŞİK TÜRK İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTLARI VE MUNICH RE CNR POLICY WORDING SECTION I VE SECTION II HÜKÜMLERİNİ DAHİLİNDE; AŞAĞIDA YAZILI OLAN ÖZEL ŞARTLAR DAHİLİNDE SİGORTA EDER.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CBS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ
Tel: 312 905 66 16 Fax: 312
E-mail: info@cbssigorta.com

Sayfa: 1/29
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi ge.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 799 0 799

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

**(810-Brans)**

Sistem Tarih: 08-11-2022 12:54

| Acente No | 1000 Lokal No | Poliçe No | Yk.Değişiklik No | Yenileme No | Zeyl No | Tanzim | Poliçe Vadesi | | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Başlama | Bitiş | |
| 114613 | 7199122-İTAŞ | 810220000001619 | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 30-09-2023 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

KLOZ 001
GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 002
ÇAPRAZ SORUMLULUK ÖZEL şARTI
LİMİT: 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 004
BAKIM DEVRESİ ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 12 (AY)
KLOZ 005
EKSPRES NAKLİYE, FAZLA MESAİ, TATİL ÜCRET VE ZARLARI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 1.000.000,00.-TL
KLOZ 007
HAVA YOLU İLE TAŞIMA EK TEMİNATI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 1.000.000,00.-TL
KLOZ 008
DEPREM BÖLGESİNDEKİ YAPILAR ÖZEL ŞARTI
KLOZ 013
ŞANTİYE DIŞINDA DEPOLANAN İNŞAAT MALZEMELERİ TEMİNATI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; DEPO BAŞI : 250.000,00.-TL TOPLAM : 500.000,00.-TL (İŞBU EK TEMİNAT, POLİÇE TANZİMİ ARAMASINDA DEPO ADRESLERİNİN SİGORTA ŞİRKETİNE İLETİLMİŞ OLMASI ÖN ŞARTI İLE GEÇERLİDİR.)
KLOZ 100
MAKİNE VE TESİSAT İÇİN TEST/TECRÜBE DEVRESİ TEMİNATI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 4 (HAFTA) (KULLANILMIŞ MAKİNELER İÇİN TEST DEVRESİ TEMİNATI HARİCİDİR.)
KLOZ 102
YERALTINDA ÖNCEDEN MEVCUT KABLOLAR, BORULAR VE BENZERİ TESİSAT İÇİN ÖZEL ŞART
LİMİT; 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 105
MAHSUL, ORMAN, EKİLİ DİKİLİ ALANLAR ÖZEL ŞARTI
KLOZ 106
BÖLÜMLER HALİNDE İNŞAAT ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 100 METRE * 3 EKİP
KLOZ 107
ŞANTİYE BİNALARI VE MALZEME DEPOLARINDA DEPOLANAN MALZEMELER İÇİN ÖZEL ŞART
LİMİT; DEPO BAŞI : 1.000.000,00.-TL TOPLAM : 2.000.000,00.-TL
KLOZ 109
İNŞAAT - MONTAJ MALZEMELERİ GARANTİ HÜKÜMLERİ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 110
SEL / SU BASKINLARDAN KORUNMA ÖNLEMLERİ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 111
BİNALAR KALORİFER MASRAFLARI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; SİGORTA BEDELİNİN %2'Sİ
KLOZ 112
YANGIN ÖNLEMLERİ ÖZEL ŞARTI
KLOZ 113
YURT İÇİ [illegible] NAKLİYE ÖZEL ŞARTI
LİMİT; TAŞIMA BAŞI : 400.000,00.-TL TOPLAM : 1.600.000,00.-TL
KLOZ 117
İÇME SUYU, KANALİZASYON VEYA BORU DÖŞEME ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 100 METRE * 3 EKİP
KLOZ 120
VİBRASYON (TİTREŞİM) TAŞIYICI ELEMANLARIN ZAYIFLAMASI VE KALDIRILMASINA İLİŞKİN ÖZEL ŞART
LİMİT; 3. ŞAHIS MALİ SORUMLULUK LİMİTLERİYLE
KLOZ 121
KAZIKLI TEMEL VE İSTİNAT DUVARI ÇALIŞMALARINA İLİŞKİN ÖZEL ŞARTLAR
KLOZ 302
KULLANILMIŞ MAKİNELER ÖZEL ŞARTI
KLOZ 801
ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA KARŞI SORUMLULUK SİGORTASI EK TEMİNATI ÖZEL şARTI

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBESİ
CBS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 [illegible] Fax: 312
E-mail: info@cbsgigorta.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş.

Sayfa: 2/20
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil eder.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 795 0 795

NET KURUMSAL DEĞERLEME

vera

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(H10-Ekranı)

Sistem Saati: 05-10-2022 12:04

| Acente No | YDS Sevk No | Poliçe No | Ek Belge No | Yenileme No | Para Bir. | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114843 | T100122-JT.II | 81022300081518 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

LİMİT; OLAY BAŞI : 1.000.000,00.-TL TOPLAM : 3.000.000,00.-TL
KLOZ 508
FIRTINA ÖZEL ŞARTI
KLOZ 507
İNŞAAT / MONTAJ MALZEMELERİ, EKİPMANLARI VE İŞ MAKİNELERİ HIRSIZLIK ÖZEL ŞARTI
KLOZ 510
72 SAAT ÖZEL ŞARTI
KLOZ 511
50 / 50 ÖZEL ŞARTI
KLOZ 512
PROFESYONEL HİZMETLER ÖZEL ŞARTI
LİMİT; HASARIN %10'U TOPLAM : 250.000,00.-TL
KLOZ 513
OTOMATİK DEĞER ARTIŞI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 20%
KLOZ 514
OTOMATİK SÜRE UZATIMI ÖZEL ŞARTI
LİMİT; 2 AY (AY)
KLOZ 515
SANTİYE TESİSLERİ VE EKİPMANI (CPE) ÖZEL ŞARTI
SİGORTA BEDELİ : 3.000.000,00.-TL (İŞBU EK TEMİNAT, POLİÇE TANZİMİ AŞAMASINDA DETAYLI LİSTENİN SİGORTA ŞİRKETİNE İLETİLMİŞ OLMASI ÖN ŞARTI İLE GEÇERLİDİR. AKSİ TAKDİRDE HERHANGİ BİR HASAR DURUMUNDA SİGORTACININ SORUMLULUĞU BULUNMAYACAKTIR.)SİGORTA BEDELLERİ VE PRİM HESABI
TEMİNAT TÜRÜ
SİGORTA BEDELİ (TL)
PRİM (TL)
İnşaat İşleri (Malzeme + İşçilik Dahil)
500.000.000,00
ÜÇÜNCÜ ŞAHIS MALİ MESULİYET
3.000.000,00
SANTİYE TESİSLERİ VE EK.(CPE)(DEPREM)
1.000.000,00
DEPREM
500.000.000,00
GLKHH-T-S-HGH
500.000.000,00
MUAFİYETLER
MUAFİYET (USD) / HER BİR OLAYDA.
DEPREM, HER TÜRLÜ ÇÖKME, YER KAYMASI ? HEYELAN, SEL ? SEYLAP ? TAŞKIN, GLKHH - TERÖR - SABOTAJ - KÖTÜ NİYETLİ HARSKETLER%100 SİGORTA BEDELİNİN %20'Sİ SİGORTALININ ÜZERİNDE KALMAK, %80'İ SİGORTACI TARAFINDAN KARŞILANMAK ÜZERE MÜŞTEREK SİGORTA ESASINA GÖRE VERİLMİŞTİR. AYRICA TOPLAM POLİÇE YÜZDE YÜZ (%100) SİGORTA BEDELİ ÜZERİNDEN %2 TEMİNATLI MUAFİYET UYGULANIR.
SANTİYE TESİSLERİ VE EKİPMANI (CPE) DEPREM
SİGORTA BEDELİNİN %20'Sİ SİGORTALININ ÜZERİNDE KALMAK, %80'İ SİGORTACI TARAFINDAN KARŞILANMAK ÜZERE MÜŞTEREK SİGORTA ESASINA GÖRE VERİLMİŞTİR. AYRICA HASAR TARİHİNDE RİZİKO ADRESİNDE İMALATI TAMAMLANMIŞ İNŞAAT DEĞERLERİ İLE MONTE EDİLMEK ÜZERE RİZİKO ADRESİNDE BULUNDURULMAKTA OLAN MAKİNE VE EKİPMANIN TOPLAM BEDELİNDEN, SİGORTACININ SORUMLU OLDUĞU KISMI ÜZERİNDEN %2 TEMİNATLI MUAFİYET UYGULANIR.
BAKIM DEVRESİ
HASARIN %10'U, MİN. 10.000,00.-USD
DİĞER KAZA ? İKBA ? ANKRAJ VE BU SEBEPLİ 3. ŞAHIS MALİ MESULİYET HASARLARI
HASARIN %10'U, MİN. 50.000,00.-USD
DİĞER TABİAT OLAYLARI
HASARIN %10'U, MİN. 10.000,00.-USD
YANGIN
HASARIN %10'U, MİN. 10.000,00.-USD
HIRSIZLIK
HASARIN %10'U, MİN. 10.000,00.-USD
TEST DEVRESİ

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 936 66 16 Fax: 312
e-mail: info@csgsigorta.com

Sayfa: 3/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup ink başına hükmü teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi ga.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(018-Branş)

Sistem Basılı: 06-10-2022 12:04

| Acente No | Yeni Levha No | Poliçe No | Ek Poliçe No | Yenileme No | Risk No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Bitiş | Sayfa / Sayfa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114949 | T190122-JT.II | 610328000001516 | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 4/7 |

HASARIN %10'U, Min. 10.000,00.-USD
DİĞER ŞANTİYE TESİSLERİ VE EKİPMANI HASARLARI (CPE)
HASARIN %10'U, Min. 2.500,00.-USD
KLOZ 102
HASARIN %10'U, MİN. 2.500,00.-USD
DİĞER ÜÇÜNCÜ ŞAHIS MALİ MESULİYET
HASARIN %10'U, Min. 1.000,00.-USD
DİĞER HASARLAR
HASARIN %10'U, MİN. 3.500,00.-USD
? NOTLAR
? İşbu TEKLİFİniz İNDİKATİF OLUP, AŞAĞIDAKİ BİLGİLERİN TARAFIMIZA GÖNDERİLMESİ VE RİSKİN ADRESİNDE YAPILACAK EKSPERTİZ ÇALIŞMASINA BAĞLI OLARAK REVİZE EDİLEBİLECEKTİR.
o SÖZLEŞME
o İŞ PROGRAMI
o BEDEL DAĞILIMI
o VAZİYET PLANI VE ÇİZİMLER
o 3. ŞAHIS RİSKLERİ İLE İLGİLİ BİLGİLER
? İşbu TEKLİFİMİZ 15 GÜN SÜRE İLE geçerlidir.
? YUKARIDA DÖVİZ CİNSİNDEN BELİRTİLEN MUAFİYETLER HASAR TARİHİNDEKİ T.C.M.B. DÖVİZ SATIŞ KURU ÜZERİNDEN TÜRK LİRASINA ÇEVRİLEREK DİKKATE ALINIR.
? POLİÇE TANZİM TARİHİNDEN ÖNCE MEYDANA GELEN VEYA BU TARİHTEN ÖNCEKİ BİR SEBEPTEN KAYNAKLANAN HASARLAR TEMİNAT HARİCİDİR.
? İşbu TEKLİFİN HAZIRLANMIŞ OLMASI, SİGORTA SÖZLEŞMESİNİN KURULDUĞU VE SİGORTACININ SORUMLULUĞUNUN BAŞLADIĞI ANLAMINA GELMEZ. SORUMLULUK ANCAK SİGORTA ŞİRKETİNİN POLİÇEYİ SİGORTALI/SİGORTA ETTİRENE TESLİMİ VE İLK TAKSİDİN ÖDENMESİYLE BAŞLAR.
? İşbu TEKLİF/POLİÇENİN KONUSUNU OLUŞTURAN RİSKİN KABULÜNDE VE TEKLİFİN DÜZENLENMESİNDE SİGORTALININ BEYANI DİKKATE ALINMIŞTIR. POLİÇE VADESİ İÇİNDE OLUŞACAK BİR HASAR NEDENİYLE YAPILACAK İNCELEMELERDE ELDE EDİLECEK BİLGİLERLE, SİGORTALININ BEYANI ETTİĞİ BİLGİLER ARASINDA BİR FARKLILIK OLUŞMASI HALİNDE SORUMLULUK VE BU DURUMUN YARATACAĞI SONUÇLARI SİGORTALIYA AİTTİR.
? TÜRK İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTLARI A.4-C VE TÜRK MONTAJ TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTLARI A.3-I MADDELERİ GEREĞİ İNŞAAT/MONTAJIN TAMAMLANAN VEYA GEÇİCİ KABULÜ YAPILAN YAHUT İŞVERENE TESLİM EDİLEN VEYA İŞVEREN TARAFINDAN KULLANILAN KISIMLARINDA DOĞRUDAN DOĞRUYA VEYA DOLAYISIYLA VUKUA GELECEK ZİYA VE HASARLAR TEMİNAT HARİCİDİR.
? SİGORTAYA KONU TESİSİ, İŞLER İÇİN, BELİRTİLEN SİGORTA BEDELİ SİGORTALININ SEVKİNDİR. İNŞAAT/MONTAJ TÜM RİSKLER SİGORTASI GENEL ŞARTLARININ İLGİLİ MADDESİ GEREĞİNCE SİGORTA BEDELİNİN; SİGORTA KONUSU MALZEME VE İŞLERİN TOPLANMA ANA KADAR OLAN NAKLİYE, MONTAJ, GÜMRÜK, VERGİ, RESİM, HARÇ VE İŞÇİLİK MASRAFLARI DAHİLİ ESİT OLMALIDIR. SİGORTA TEMİNATININ İNŞAAT BAŞLAMASINDAN SONRA VERİLMİŞ OLMASI HALİNDE DAHİ, İNŞAAT/MONTAJ KONUSU MALZEME VE İŞLERİN HEDEF: İNŞAAT/MONTAJIN BAŞLANGICINDAN İTİBAREN SONUNA KADAR OLAN İŞLERİN TAMAMINI KAPSAMALIDIR. SİGORTALI TARAFINDAN BEYAN EDİLEN SİGORTA BEDELİ HASAR ANINDA YUKARIDA ADI GEÇTİĞİ ŞEKİLDE HESAPLANACAK İKAME BEDELİNDEN EKSİK BULUNURSA; EKSİK SİGORTA PRİMİNİ UYARINCA YAZILMAZ DA AYNI ORANDA TENZİL EDİLECEKTİR.
? MÜTEAHHİT FİRMA, HER TÜRLÜ ÇALIŞMA ÖNCESİ VE ESNASINDA, İŞVERENİN ZORUNLU KILDIĞI GÜVENLİK ÖNLEMLERİNE RİAYET EDECEK. ÇALIŞMALAR İŞVERENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ SAATLERDE VE YÖNETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. AKSİ TAKDİRDE BU SEBEPLİ HASARLAR TEMİNAT HARİCİDİR.
? İşbu PROJE KAPSAMINDA KAZIK, İKSA, İSTİNAT DUVARI İMALATLARININ OLMASI HALİNDE,
BU İMALATLARIN ? ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YAPI İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 31.05.2019 TARİHİNDE YAYINLANAN ? KAZI GÜVENLİĞİ VE ALINACAK ÖNLEMLER? GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ÖN ŞART OLUP, AKSİ DURUMDA MEYDANA GELECEK HASARLAR VE SONUÇLARI TEMİNAT HARİCİDİR.
? İşbu TEKLİF/POLİÇE YAPILACAK İNŞAAT/MONTAJ İŞLERİ ESNASINDA GEREKLİ TÜM UYARI LEVHA VE SANTİLARI İLE IŞIKLI UYARI SİSTEMLERİNİN KONULACAĞI VARSAYILARAK HAZIRLANMIŞTIR. İLGİLİ İKAZLARIN KULLANILMAMASI HALİNDE İLGİLİ HASAR VE SORUMLULUKLAR TEMİNAT HARİCİDİR.
? ÇALIŞMA YAPILACAK ALANLARDA GEREKLİ YANGIN GÜVENLİK ÖNLEMLERİNİN ALINMIŞ OLMASI VE YETERLİ ÖLÇÜDE YANGIN SÖNDÜRME TÜPÜNÜN BULUNMASI İLGİLİ HASARLARIN ÖDENEBİLMESİNİN ON ŞARTIDIR.
? HIRSIZLIK TEMİNATI, HIRSIZLIK SİGORTASI GENEL ŞARTLARI KAPSAMINDA SAĞLANMIŞTIR. HIRSIZLIK RİSKLERİ, ŞANTİYEDE 24 SAAT GÜVENLİK ELEMANININ BULUNDURULMASI, ŞANTİYE SINIRLARI DAİMİ/GEÇİCİ ARAÇ, İNSAN GİRİŞ-ÇIKIŞLARININ KONTROLÜNÜN GÜVENLİK EKİPLERİNCE SAĞLANIP KAYITLARININ ALINMASI, ŞANTİYEDEKİ İÇ YOLLARIN VE ÇEVİK YOLLARININ GÜVENLİK ELEMANI KONTROLÜNDE TUTULMASI, KAMERA SİSTEMLERİ İLE SAHANIN TAKİP EDİLİYOR OLMASI, ŞANTİYE ÇEVRESİNİN TEL ÇİT, METAL PANEL, DUVAR VB. İLE KORUNMA ÖNLEMLERİNİN ALINMASI ON ŞARTI İLE GEÇERLİDİR.
? İşbu PROJEDE KULLANILACAK İNŞAAT MALZEMELERİNİN TUTULDUĞU TÜM ŞANTİYE TESİSLERİ, DEPOLARI, BARAKALARI, ATÖLYELERİ.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ Limited şirketi

Tel: 312 995 00 10 Faks: 312
E-mail: info@csgsigorta.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş.

Sayfa: 4/69
Bu poliçe 69 Sayfadan ibaret olup ıslak imzası hiçbir geçici sayılır.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(916-Erang)

Bitiş Saati: 08-10-2022 13:44

| Acente No | TSRS Levha No | Poliçe No | Zeyilname No | Yenileme No | Müş. No | Tanzim | Poliçe Vadesi | | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Başlama | Bitiş | |
| 114643 | Yılmazzz-YTJ | 916200001516 | 0 | 0 | 1 | 08-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

AMBARLARININ 24 SAAT KAPALI VE KİLİTLİ TUTULMASI, MALZEMELER AÇIK ALANDA İSE ETRAFI DIŞARIDAN GİRİŞİ ENGELLEYECEK ŞEKİLDE ÇEVRİLMİŞ VE GÜVENLİK GÖREVLİSİ BULUNDURULMASI ÖN ŞARTTIYLA TEMİNATA DAHİL EDİLMİŞTİR.
? İŞBU PROJEDE İŞÇİLERİN GENEL İŞ GÜVENLİK ÖNLEMLERİNE UYMASI (SİGARA İÇME YASAĞI, MEVCUT BİNANIN İNŞAAT/MONTAJ ÇALIŞMASI YAPILMAYAN ALANLARINA GİRİŞ ÇIKIŞ KONTROLÜNÜN SAĞLANMASI VB.) ÖN ŞART OLUP, AKSİ TAKDİRDE OLUŞACAK HASAR VE SORUMLULUKLAR TEMİNAT HARİCİDİR.
? İŞBU TEKLİF/POLİÇE AŞAĞIDA BELİRTİLEN ŞARTLARIN VAR OLDUĞU KABULÜ İLE GEÇERLİDİR. AKSİ OLMASI HALİNDE, İLETİLECEK BİLGİLERE İSTİNADEN TEKLİF FİYAT VE ŞARTLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPMA HAKKI TARAFIMIZDA SAKLIDIR.
? TEMEL-ZEMİN ÇALIŞMALARI SIRASINDA OLUŞABİLECEK TEMEL-ZEMİN SULARININ TAHLİYESİ İÇİN İNŞAAT/MONTAJ SÜRESİNCE YETERLİ KAPASİTEDE JENERATÖR BAĞLANTILI MOTOPOMPALAR BULUNDURULDUĞU,
? İŞBU TEKLİF/POLİÇE PROJENİN SİPARDAN BAŞLADIĞI KABULÜ İLE GEÇERLİDİR. AKSİ OLMASI HALİNDE, İLETİLECEK BİLGİLERE İSTİNADEN TEKLİF FİYAT VE ŞARTLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPMA HAKKI TARAFIMIZDA SAKLIDIR.
? İŞBU TEKLİF/POLİÇE AZAMİ KAZI DERİNLİĞİNİN 4 METREDEN FAZLA OLMADIĞI KABULÜ İLE GEÇERLİDİR. AKSİ OLMASI HALİNDE, İLETİLECEK BİLGİLERE İSTİNADEN TEKLİF FİYAT VE ŞARTLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPMA HAKKI TARAFIMIZDA SAKLIDIR.
? YIKIM, SÖKÜNTÜ YAPILAN MALZEMENİN KENDİSİNE GELECEK HER TÜRLÜ ZARAR TEMİNAT HARİCİDİR.
? İŞBU TEKLİF/POLİÇE PROJE SAHASININ DIŞ İZİNDEN EN AZ 30 METRE ÇEVRESİNDE BİR YAPI BULUNMADIĞI; DİĞER ÇEVRE YAPILAR İÇERİSİNDE TAM KAGİR OLMAYAN YA DA DİĞER ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILAR BULUNMADIĞI KABULÜ İLE GEÇERLİDİR. AKSİ OLMASI HALİNDE, İLETİLECEK BİLGİLERE İSTİNADEN TEKLİF FİYAT VE ŞARTLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPMA HAKKI TARAFIMIZDA SAKLIDIR.
? DİZAYN VE PROJE HATALARI VE / VEYA PROJENİN HATALI UYGULANMASI SONUCU OLUŞABİLECEK ZARARLAR TEMİNAT HARİCİDİR.
? BİR HASAR HALİNDE İLGİLİ ÖZEL ŞARTTA BELİRTİLEN LİMİTLERİN AŞILMASI HALİNDE SİGORTACININ HER TÜR HASARDA TAZMİNAT SORUMLULUĞU BELİRTİLEN LİMİTLERLE SINIRLI OLACAKTIR.
? İŞBU TEKLİF/POLİÇEYE KONU SÖZLEŞME ÖNCESİNDE TAMAMLANMIŞ KISIMLARDAN KAYNAKLANAN İŞGAL VE BÜNYEYİ HASARLAR İLE VAROLAN/TAMAMLANMIŞ KISIMLARIN KENDİ İÇİNDE OLUŞAN GİZLİ KUSURLARI (LATENT / INHERENT DEFECTS) TEMİNAT HARİÇTİR.
? ÇEVRE BİNALARIN TEMELİNDE VE STATİK SİSTEMİNDE OLUŞAN ZAYIFLAMALAR SEBEBİ İLE KAYNAKLANACAK HASARLAR TEMİNAT HARİCİDİR.
? ÇALIŞMA SAHASI İÇİNDE SİGORTA KONUSU İŞ İLE ALAKASI OLMAYAN DEPOLANMIŞ EMTİYA GELECEK HASARLAR TEMİNATA DAHİL DEĞİLDİR.
? HER TÜRLÜ ÇEVRE KİRLİLİĞİ HASARI VE DOLAYLI HASARLAR (STOP LOSS, CONSEQUENTIAL LOSS VB.) TEMİNAT HARİCİDİR
? ZEMİNİN YETERSİZ GÜÇLENDİRİLMESİNDEN KAYNAKLANAN HER TÜRLÜ ÇÖKME, OTURMA HASARLARI TEMİNAT HARİCİDİR.
? İŞBU TEKLİFİN POLİÇE OLMASI DURUMUNDA PROJENİN PLANLANAN TARİHTEN ÖNCE BİTMESİ HALİNDE HERHANGİ BİR PRİM İADESİ YAPILMAYACAKTIR.
? İNŞAAT İŞLERİ SIRASINDA İNŞAAT AŞAMALARINA GÖRE YAPILACAK HER BİR KALIP UYGULAMASININ ÖNCEDEN PROJELENDİRİLMESİ VE İNŞAAT ÇALIŞMALARININ BU PROJELENDİRİLMEYE İSTİNADEN YÜRÜTÜLMESİ, HER BİR KALIP ELEMANININ (KALIP KAPLAMA LEVHASI, İZGARALAR, KOLONLAR, KİRİŞ VE DÖŞEME DİKMELERİ, KLAPA VE KAMALAR, PAYANDALAR, GERGİ TELLERİ VB.) TÜRKİYE STANDARTLARI VEYA/VEYA BUNDÜRÜLMELERİNİ YAKALAYAN BELGİLİ ÜRÜNLER OLMASI KALIP ÇÖKMESİ HASARLARININ ÖNLENEBİLMESİ İÇİN ÖN ŞART OLUP, BİR HASAR DURUMUNDA İLGİLİ KALIP PROJELERİ VE KULLANILAN KALIP ELEMAN ÜRÜN SERTİFİKALARININ İLETİLMESİ İLE HASAR ÖDEMESİ YAPILABİLECEKTİR.
PANDEMİ/EPİDEMİ/KORONAVİRÜS HASTALIĞI İSTİSNASI
İ İŞBU SİGORTA SÖZLEŞMESİNDE VEYA/VEYA BU SÖZLEŞMENİN EKLERİNDE AKSİ BELİRTİLEN DAHİL AŞAĞIDA BELİRTİLEN HALLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE VE SADECE BUNLARLA SINIRLI OLMAMAK ÜZERE; GERÇEK VEYA ALGILANAN YA DA ENDİŞE DUYULAN HER TÜRLÜ EPİDEMİ VEYA PANDEMİ ŞEKLİNDE SALGIN (YETKİLİ KURUMLARCA BU ŞEKİLDE BEYAN EDİLİP EDİLMEMESİNE BAĞLI OLMAKSIZIN) YA DA BULAŞICI HASTALIĞIN NEDEN OLDUĞU, BU HASTALIKLARA BAĞLI OLARAK VEYA BU HASTALIKLARIN SONUCUNDA ORTAYA ÇIKAN HASARLARIN (MÜNFERİT YADA TOPLU HASARLARIN) DİREKT VEYA DOLAYLI OLARAK NEDEN OLACAĞI HER TÜRLÜ MADDİ VE BEDENİ ZARAR İLE BU ZARARLARA BAĞLI OLARAK SİGORTALIYA YÖNELTİLEBİLECEK MADDİ VE MANEVİ TAZMİNAT TALEPLERİ, İŞ DURMASI VE DİREKT VEYA DOLAYLI KAR KAYIPLARINA VE FİNANSAL KAYIPLARA İLİŞKİN HER TÜRLÜ HASAR, MASRAF VE GİDER İŞBU SİGORTA POLİÇESİ KAPSAMI DIŞINDADIR.
BULAŞICI HASTALIK, AŞAĞIDAKİ DURUMLARIN ORTAYA ÇIKTIĞI HALLERDE HERHANGİ BİR MADDE VEYA AJANLA BİR ORGANİZMADAN BİR DİĞERİNE GEÇEBİLEN HER TÜRLÜ HASTALIĞI İFADE EDER:
- İLGİLİ MADDE VEYA AJANIN CANLI YA DA CANSIZ OLMASI FARK ETMEKSİZİN BİR VİRÜS, BAKTERİ, PARAZİT VEYA FARKLI BİR ORGANİZMA DA DAHİL,ANCAK BUNLARLA SINIRLI OLMAKSIZIN HERHANGİ İLGİLİ BİR DİĞER VARYASYONU İÇERMESİ VE
- BULAŞMA ŞEKLİNİN DOĞRUDAN YA DA DOLAYLI OLMASI FARK ETMEKSİZİN HAVA YOLUYLA BULAŞMA, VÜCUT SIVISI YOLUYLA BULAŞMA, HERHANGİ BİR YÜZEY YA DA MADDE, TOPRAK, SU VEYA GAZDAN YA DA HERHANGİ BİR YÜZEY YA DA MADDE, TOPRAK, SU VEYA GAZA OLACAK ŞEKİLDE BİR BULAŞMA VEYA ORGANİZMALAR ARASI BULAŞMAYI BUNLARLA SINIRLI OLMAMAK ÜZERE İÇERMESİ VE İLGİLİ HASTALIĞIN, MADDENİN VEYA AJANIN İNSAN SAĞLIĞI VEYA REFAHI AÇISINDAN ZARARLI OLMASI YA DA ZARAR TEŞKİL ETMESİ VEYA MÜLKLER AÇISINDAN ZARARLI OLMASI, BOZULMAYA YOL AÇMASI, DEĞER KAYBINA VEYA PAZARLANABİLİR OLMA NİTELİĞİNDE KAYBA NEDEN OLMASI VEYA KULLANIM KAYBI YARATMASI YA DA BU TÜR DURUMLAR TEŞKİL ETMEKTİR.
a) KORONAVİRÜS HASTALIĞI (COVID-19);
b) AĞIR AKUT SOLUNUM YETERSİZLİĞİ SENDROMU KORONAVİRÜS 2 (SARS-COV-2);

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
Cebi SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ Limited şirketi

Tel: 312 595 05 10 Faks: 312
E-posta: info@mapfrgorta.com

Sayfa: 2/33
Bu poliçe 33 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçenizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 756 0 753

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(510-Branş)

Bitiş Tarihi 05-10-2022 12:00

| Zeyil No | Teklif Numarası | Poliçe No | Birleşme No | Yenileme No | Ödül No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Bitiş | Sigorta Ettiren |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114843 | T119123-JT.0 | 510220000001915 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

a) YUKARIDA BAHSEDİLEN VİRÜSLERİN İLİŞKİN MUTASYONLAR VEYA TÜREVLERİ.
AYRICA, SALGIN, PANDEMİ VEYA BULAŞICI HASTALIKLAR VEYA BU HASTALIKLARA NEDEN OLAN VİRÜSLERİN MUTASYONLARI VEYA TÜREVLERİNİZ İLİŞKİN OLARAK KONTROL, ÖNLEME, TEMİZLEME VEYA DİĞER HERHANGİ BİR AMİLA İLGİLİ OLARAK DOĞRUDAN YA DA DOLAYLI OLARAK ALINAN VEYA ALINMAYAN ÖNLEMLERİN NEDEN OLDUĞU, BU ÖNLEMLERE BAĞLI OLARAK VEYA BU ÖNLEMLER SONUCUNDA ORTAYA ÇIKAN HER TÜRLÜ MADDİ VE MANEVİ ZARAR İLE BU ZARARLARA BAĞLI OLARAK SİGORTALIYA YÖNELTİLEBİLECEK MADDİ VE MANEVİ TAZMİNAT TALEPLERİ, İŞ DURMASI VE DİREKT VEYA DOLAYLI KAR KAYIPLARINA VE FİNANSAL KAYIPLARA İLİŞKİN HER TÜRLÜ MASRAF, MAHRAP VE GİDER DE İŞBU SİGORTA POLİÇESİNİN KAPSAMI DIŞINDA KALACAKTIR

YAPTIRIM VE SINIRLANDIRMA VE İSTİSNA KLOZU

İŞBU KLOZ GEREĞİ SİGORTACININ SAĞLADIĞI TEMİNATIN, ÖDEMELE YÜKÜMLÜ OLDUĞU HASARIN VEYA SİGORTALIYA SAĞLADIĞI SİGORTA MENFAATİ ŞARTLARININ BİRLEŞMİŞ MİLLETLER TARAFINDAN ALINAN YAPTIRIM, YASAKLAMA KISITLARA, SINIRLAMA KARARLARI VEYA AVRUPA BİRLİĞİ, BİRLEŞİK KRALLIK, AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ TİCARİ VEYA EKONOMİK YAPTIRIMLARI, KANUNLARI, YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA, YASAKLANAN BİR FİİLE SİGORTACIYI MARUZ BIRAKMASI HALİNDE, SİGORTACININ İLGİLİ TEMİNATI SAĞLAYAMAYACAĞI, HERHANGİ BİR HASARI ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜ OLMAYACAĞI VEYA SİGORTALIYA SİGORTA MENFAATİ SAĞLAMAYACAĞI KOT EDİLMİŞTİR.
İŞBU KLOZ 11 AĞUSTOS 2010 TARİHLİ JCID/10014 REFERANS NUMARALI TRANCTION LIMITATION AND EXCLUSION CLAUSE 9'UN TÜRKÇE ÇEVİRİSİ OLUP TÜRKÇE ÇEVİRİYLE İNGİLİZCE METİN ARASINDAKİ BİR ANLAŞMAZLIK HALİNDE İNGİLİZCE ORİJİNAL METİN GEÇERLİ OLACAĞI TARAFLAR ARASINDA KARARLAŞTIRILMIŞTIR.) BİRLEŞMİŞ MİLLETLER, AVRUPA BİRLİĞİ VE AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ TARAFINDAN YAPTIRIM UYGULANAN ÜLKELERİN HÜKÜMETLERİ, BU ÜLKELER UYRUKLU KİŞİLER VE MENSUBU ŞİRKETLERİN, BU SİGORTA SÖZLEŞMESİNDE İLK BAŞTAN İTİBAREN VEYA SONRADAN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE HAK SAHİBİ OLMALARI MÜMKÜN DEĞİLDİR. BU ÜLKELERİN HÜKÜMETLERİ, BU ÜLKELER UYRUKLU KİŞİLER VE MENSUBU ŞİRKETLERİN, BU POLİÇEDE SİGORTA BİTTİĞİNDE, SİGORTALI REHİNLİ ALACAKLI VEYA DİĞER SURETLE HAK SAHİBİ OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLMASI HALİNDE VEYA SİGORTA KONUSU MENFAAT SONRADAN KENDİLERİNE AİT OLMAYA BAŞLAMIŞ VEYA HERHANGİ BİR ŞEKİLDE OLURSA OLSUN DEVREDİLMİŞ VEYA İNTİKAL ETMİŞ BULUNDUĞU TARİHTE DAHİL SİGORTA ŞİRKETİ HİÇBİR TÜRLÜ TEMİNAT SAĞLAMA VE ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜNDEN KURTULMUŞ OLUR VE HİÇBİR ŞEKİLDE SORUMLU TUTULAMAZ

CYBER RİSK İSTİSNA KLOZU

1. İŞBU POLİÇE VEYA POLİÇEYE BAĞLI EK BELGE METNİNDE AKSİNİ ÖNGÖREN HERHANGİ BİR HÜKME RAKILMAKSIZIN;
TÜRK SİGORTA GENEL ŞARTLARI ÇERÇEVESİNDE VE POLİÇE TEMİNAT KAPSAMINA DAHİL EDİLMİŞ OLAN HALLER DIŞINDA, DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI OLARAK AŞAĞIDAKİLERDEN KAYNAKLANAN, AŞAĞIDAKİLERİN SEBEBİYET VERDİĞİ VEYA AŞAĞIDAKİLER İLE BAĞLANTILI OLARAK 'BİLGİSAYAR SİSTEMİ VE VERİLERİNDE? ORTAYA ÇIKAN HER TÜRLÜ MADDİ ZARAR İLE BU ZARARLARA BAĞLI OLARAK SİGORTALIYA YÖNELTİLEBİLECEK MADDİ VE MANEVİ BORÇ/SORUMLULUK TALEPLERİ, İŞ DURMASI, DİREKT VEYA DOLAYLI KAR KAYIPLARINA VE FİNANSAL KAYIPLARA İLİŞKİN HER TÜRLÜ MASRAF, MAHRAP VE GİDER İŞBU SİGORTA POLİÇESİ KAPSAMI DIŞINDADIR;
1.1. BİLGİSAYAR SİSTEMİNİN ZARAR GÖRMESİ, ÜZERİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI YA DA HASARA UĞRAMASI VEYA İŞLEVSELLİK, KULLANILABİLİRLİK VE İŞLETİMİNDE DÜŞÜKLÜK OLMASI;
1.2. HERHANGİ BİR VERİNİN DEĞERİYLE İLGİLİ HERHANGİ BİR MİKTAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE, HERHANGİ BİR VERİDEN KULLANIM KAYBI, İŞLEVSELLİĞİNDE AZALMA, ONARIM, DEĞİŞTİRME, GERİ YÜKLEME VEYA ÇOĞALTMA MASRAFLARI
TANIMLAR
2. BİLGİSAYAR SİSTEMİ: BENZER HERHANGİ BİR SİSTEM VEYA HERHANGİ BİR KONFİGÜRASYON VE İLGİLİ GİRDİ, ÇIKTI VEYA VERİ DEPOLAMA AYGITI, AĞ OLUŞTURMA EKİPMANI YA DA YEDEKLEME MERKEZİ DAHİL OLMAK ÜZERE HER TÜRLÜ BİLGİSAYAR, DONANIM, YAZILIM, BİLGİ TEKNOLOJİSİ VE İLETİŞİM SİSTEMİ VEYA ELEKTRONİK CİHAZI (AKILLI TELEFON, DİZÜSTÜ BİLGİSAYAR, TABLET, GİYİLEBİLİR CİHAZ DAHİL FAKAT BUNLARLA SINIRLI OLMAMAK ÜZERE) İFADE EDER.
3. VERİLER: BİLGİ, OLGU, KAVRAM, KOD VEYA BİR BİLGİSAYAR SİSTEMİ TARAFINDAN KULLANILACAK, ERİŞİLECEK, İŞLENECEK, İLETİLECEK VEYA SAĞLANACAK ŞEKİLDE KAYDEDİLEN VEYA İLETİLEN DİĞER HER TÜRLÜ BİLGİYİ İFADE EDER.

KLOZ AÇIKLAMALARI

KLOZ 001 : GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL şartı

İşbu poliçede diğer teminatlara ayrı bedelsiz genişletilmiş poliçe teminatının genişletilmiş kapsamında teminat verilmiş olmuştur. Sigortalı tarafından genişletilmiş poliçe teminatının (Yıldızlar? kısmında belirtilen durumlar hariç) meydana gelebilecek fiziksel hasarlar (o hariç, manevi zararlar vb. hariç) poliçe teminatına dahildir.

1. Aşağıda İSTİSNALAR Bölümünün 3. Maddesinde belirtilen hallerin dışında kalmak kaydıyla, grev veya lokavt ile ilgili olsun veya olmasın genel hükümlere uygun olarak yürütülmekte bulunulan mücadele sırasında meydana gelen hasarlar.
2. Devletin alınan veya kanuni otoriteye tarafından alınmış tedbirlerin yapılışı sırasında meydana gelen hasarlar.
3. Bu genel hükümleri bertaraf için kamu otoritelerinin yaptığı harcamalar dahil olmak üzere, herhangi bir kişi veya kuruluşun, kanunen veya sözleşmeden doğan sebeplerle yükümlü olduğu bütün zararlar, hasarlara ilave edilmiştir, Bu klozda "Terör", barış, sağlık, güvenlik, toplumsal, yıldırma, şiddetle veya tehdit yöntemlerinden biriyle, Anayasa'da belirtilen Cumhuriyet'in niteliklerini, siyasal bütünlüğü, yasal, idari, ekonomik düzenini değiştirmek, Devletin güvenlik ve sağlığını bozmak, Türk Devletinin ve Cumhuriyetin varlığını tehlikeye düşürmek, Devlet Otoritesini tesis etmek, veya yıkmak veya ele geçirmek, kamu halkı ve hükümetleri yıldırmak, Devletle iş ve dış görüşmeleri, kamu düzenini veya Genel Sağlığı bozmak amacıyla bir örgütün mensubu kişi veya kişiler tarafından gerçekleştirilen her türlü eylemlerdir.
Örgüt, iki veya daha fazla kimsenin aynı amaç etrafında birleşmesiyle meydana gelmiş sayılır. Örgüt terim, Türk Ceza Kanunu ile ceza hükümlerini uygulanan özel kanunlarda geçen tüzelkişi, eşkıyalar, silahlı cemiyet, çete veya silahlı çetenyi de kapsar.

İSTİSNALAR

Aşağıdaki sebeplerle meydana gelen ziya ve hasarlar teminat dışıdır.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSGI SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 999 05 15 Faks: 312
E-mail: info@csgisigorta.com

Sayfa: 6/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 725 0 725

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(810-Ekseng)

Sistem Saati: 05-10-2022 12:04

| Acente No | TOBB Lonca No | Poliçe No | Zeyl Değişiklik | Yenileme No | Risk No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114943 | T1991 22-VTJ1 | 6102220031916 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

1. İşin kısmen veya tamamen durması nedeni sayılarak gelebilecek kayıplar,
2. Kanunun verdiği yetkiye hareket eden şahıs veya kuruluşlar tarafından sigortalı aleyhlerine hasıl edilmesi, geçici veya sürekli el koydurma, ve benzeri tasarruflar sebebi ile oluşabilecek kayıplar,
2. Aşağıdaki olaylar sırasında veya nedeniyle, sigortalı tayınlarda doğrudan veya dolaylı olarak meydana gelebilecek zarar ve hasarlar.
a. Savaş ilan edilmiş olsun veya olmasın dahil, istila, yurtdışından düşman saldırısı, sivil savunma harekatları ve benzerleri.
b. İsyan,askeri müdahale, ayaklanma, devrim, ihtilal ve benzerleri.
Bu ilave kapsamında bir hasar oluşmasında, geçici görevliğin sebebinin yukarıda belirtilen nitelendirilen olmadığının ispat külfeti sigortalıya aittir.
Poliçede bu ek teminat için ayrı bir limit belirlenmediği takdirde sigorta bedeli bu poliçe ile temin edilen kayıtlarda poliçede belirtilen bedelleri de aşmaz.
KLOZ 002 : ÇAPRAZ SORUMLULUK ÖZEL ŞARTI
Bu klozda, poliçe şartlarında ve ekli eklerinde yer alan diğer hükümler saklı kalmak ve tarafların kararlaştırılmış ek primi sigorta ettiren tarafından sigortacıya ödenmesi koşuluyla, poliçede "SİGORTALININ ADI" paragrafında isimleri yazılı olan şahıs, firma veya kuruluşların her birisine ayrı ayrılıkta ve poliçede verilen Ödenen Şahıs Mali Mesuliyet Ek Teminatına aşağıdaki hükümler ve diğer şartlara uygulanmak üzere bu şahıs veya kuruluşların her biri adına ayrı düzenlenmiş sayılacağı kabulünde teminat sağlanır. Buna göre poliçede isimleri yazılı sigortalı şahıs veya kuruluşlar birbirlerine göre Üçüncü Şahıs hükmü sayılacaktır.
Bu Özel şartın verilen teminat sınırını sigortacının her bir olay ve olaylar zinciri için azami sorumluluğu hiçbir surette poliçede belirtilen ilgili ek teminat limitini geçmeyecek ve teminatın 10.maddesi Şahıslara Karşı Sorumluluk Sigortası Ek Teminatı Kısmî limitlerini hesap edilecektir.
Poliçede işleri, eklenti veya poliçenin SİGORTA BEDELİ paragrafında belirtilen ek teminatlarla temin edilebilecek olay ve hasarlardan, yukarıda belirtilmiş firma veya kuruluşlardaki ilgili ve mensupların İşveren Mali Mesuliyeti Sigortası veya Sosyal Sigortalar kapsamında gören kişilerden veya diğer her türlü hastalık, iş/meslek çıkışı veya olmasını gerektirecek her türlü hasta ve yaralanmış hasarları Üçüncü Sorumluluk kapsamı dışındadır.
Her bir olayda veya olaylar zincirinde, poliçede sigortalı olarak belirtilen şahıs, firma veya kuruluşlara Üçüncü Sorumluluk teminatı nedeni ile ödenmesi, toplam tazminat ödeni, poliçede ayrıca belirtilmiş ise, ilgili limit; diğer belirtilmemiş ise, azami olarak Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet teminatı için varılan limiti aşamayacaktır.
KLOZ 004 :BAKIM DEVRESİ ÖZEL ŞARTI
Bakım devresi teminatı, inşaatın kısmen/tamamen veya geçici kabulünü yapılması, yahut işverene teslim edilmesi veya işveren tarafından kullanılmaya başlanıp işveren tarafından teslim alınıldığı yazılmasına kadar sürer.
Bu klozda poliçe şartlarında ve ekli zeyilnamelerde yazılan diğer hükümler aynen saklı kalmak ve tarafların kararlaştırılmış ek primi sigorta ettiren tarafından sigortacıya ödenmesi koşuluyla bakım devresi teminatının, aşağıda belirtilen hallerde ve sürelerde sigorta konusu işlerde oluşacak hasarları kapsayacak biçimde genişletilmesi hususunda kararlaştırılmıştır. Buna göre:
-Yapı elemanlarının bakım devresini dolduruyan hallerinde aynısıca bir yapı ünitesinin bakım devresi içinde ortaya çıkan kayıp ve zararlar ile,
-İnşaat sahası içinde ve inşaat veya kısa kabul öncesi meydana gelmiş olmak koşuluyla bakım devresi içinde ortaya çıkan kayıp ve zararlar sigorta teminatına dahil edilmiştir.
I. Ek Sözleşme ile Teminat Altına Alınabilecek Hal
Müteahhidin sözleşme şartları dahilindeki yükümlülükleri gereğince eksik ve kusurlarını giderilmesi amacıyla bakım devresinde yaptığı çalışmalar sırasında Üçüncü şahıslara uğrayacağı zararlar dolayısıyla sigortalıya ödeyecek bulunduğu zararlardır. Ek sözleşme ile teminat altına alınabilir.
II. Teminat Dışında Kalan Haller
Sigortacı, bakım devresinde aşağıdaki haller sebebiyle meydana gelen zararlardan sorumlu değildir.
a) Bakım faaliyetlerinin başlamasından sonra, yangın, infilak, elektrik, deprem, fırtına, her türlü taşıt çarpması,
b) Her türlü doğal afetler,
c) Grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri, kötü niyetli hareketler ve bunların gerçekleştiği sahaya ve inşaat hareketler.
d) 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununda belirtilen terör eylemleri ve bu eylemlerden doğan sebebiyle bu bunları önlemek ve etkilerini azaltmak amacıyla yetkili organlar tarafından yapılan müdahaleler,
e) Sigortalı işverenler dışında, sigortalı tarafına ait mevzuat hüküm ve kuralara zarar gelmesi,
f) Hırsızlık ve hırsızlığa teşebbüs.
KLOZ 005 : EKSPRES HAVALİMANI, FAZLA MESAİ, TATİL ÜCRET VE ZAMLARI ÖZEL ŞARTI
İnşaat Tüm Riskler Sigortası Genel Şartları (A.3-c) maddesi gereğince, poliçe teminatı kapsamına giren bir hasarın gerçekleşeği uçak ve diğer hava yolu araçları ile taşıma hariç)dahil azami yazılımla yapılan nakliyatın ek masrafları ve fazla çalışma ücretlerinin ek masrafları bu poliçede belirtilen limite kadar teminata dahil edilmiştir. Ancak; bu ek giderler, poliçe ile verilen teminat kapsamına giren hadiseyi bir hasarın ilgili olarak ve bu hasarın en az indirgemek amacıyla yapılmış olmaları.
Hasarlı kısımların değiştirilen sigorta bedellerinin alınması gerekenden az olması durumunda, bu ek teminat nedeniyle ödenecek tazminat da eksik sigorta paragrafında tespit edilir.
KLOZ 007 : HAVA YOLU İLE TAŞIMA EK TEMİNATI ÖZEL ŞARTI
Bu klozda, poliçe şartlarında ve ekli eklerinde yer alan diğer hükümler saklı kalmak ve tarafların kararlaştırılmış ek primi sigorta ettiren tarafından sigortacıya ödenmesi koşuluyla teminatın ; hasarın en aza indirgemek için uçak ve diğer hava yolu araçları ile taşıma masraflarını da karşılayacak şekilde genişletildiği kararlaştırılmıştır.
Ancak bu ilgili ek gelirlerin, işbu poliçe teminat kapsamında olan olay ve hasarlarla ilgili olarak yapılmış olması şartı aranacaktır.
Ayrıca sigorta süresi içinde bu klozu gibi hava yolu ile taşıma masrafları olacak ödenecek, azami bütün aşağıda gösterilen teminat limitini aşamaz.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CBG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 905 05 10 Fax: 312
E-mail: info@mapfrsigorta.com

Sayfa: 7/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hükümsüz sayılır.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(918-Sirküy)

Sistem Saati: 09-10-2022 12:54

| Acente No | Yeni Levha No | Poliçe No | Ek Poliçe No | Yenilenme No | Ödeme No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Poliçe Vadesi Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114943 | T126122-ITA | 8102360001518 | 0 | 0 | 1 | 09-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

Sigortası yukarıda tanımlanan şahıslar poliçe imzalarına dahil edilen ek listelerde YER'inden sonra olup, poliçede belirtilen ilgili tarihi aşamayacaklar.

KLOZ 008 : DEPREM BÖLGESİNDEKİ YAPILAR ÖZEL ŞARTI

İşbu poliçede, bu özel şarta aykırı olmayan diğer hükümleri ayrı bırakmak kaydı ile, depremle doğrudan veya dolaylı olarak sebep olacağı hasarların sigortası tamamen hariç edilmekte ise de; sigorta konusu yapılan veya inşaatı ilişkilerin, poliçe düzenlenmeden alınması, depremle doğrudan ve dolaylı bağlantıların ilgili mevzuat yönetmelik ve (Deprem, teknik şart ve genelgeler uygun şekilde projelendirilmiş olması ve bunlara uygun kalitede malzeme ve işçilik kullanılmaları. Bunlara uygun hareket edilmemesi sebebiyle meydana gelecek hasarlar için tazminat ödenmeyecektir. Bu, bunlara uygun hareket edildiğinin ispat külfeti sigortalıya aittir. Deprem teminatı poliçede hasarlı olmasa halinde, ilgili tazminatın tespiti ve muafiyet miktarı ile tazminat ödeme esasları.

KLOZ 013 : ŞANTİYE DIŞINDA DEPOLANAN İNŞAAT MALZEMELERİ TEMİNATI

Taraflar, poliçede ve ekli bir belgelerde yer alan diğer hükümler aynen sabit kalmak şartıyla poliçe teminatının, poliçede belirtilen binalar ve sigortalı tarafından kiralanan depo adresleri ile şantiye haricinde başkalarına ait depolardaki malzemeleri kapsamayı kararlaştırmışlardır. Depolarda bulunan ve şantiyedeki ölçüsüz işçilik ve taahhüt yapan firmaların sahip ve kullanımında, güvenlik sahalarında bulunan inşaat malzemeleri için ek teminat tanınmıştır.

Ayrıca sigortalı, sigorta ettiren tarafından depo ve ambarlarda bulundurulan malzemeler ile aşağıda belirtilen sağlık hasar ihtiyacı tedbirlerin dikkate alınmadığı ve gerekli özenin gösterilmediğinin açıkça ortaya çıkması halinde, ortaya çıkacak kayıp ve zararlardan sorumlu olmayacaktır.

Hasar ihtiyatı tedbirler, en azından aşağıda sayılan tedbirleri içermelidir:

? İnşaat malzemeleri, kapalı yerde bir bina içerisinde; açık alanlarda ahşap depolardan gibi engellenecek biçimde yerleştirilmiş ve bekçi korumalı her halükarda aşağıdaki şekildeki depo yüz 1127'de belirtilen Gölcedar alanına ve malzemelerin niteliğine uygun yerlerde depolanmış olmalıdır.

? Antrepolardaki tedbirine tütünsel bölümden, yangına karşı duyarlılık cihazlarla ayrılmış veya aralarında en az 30 metre artık bırakılarak yapılmalıdır.

? İstiflerin ve depolardaki yerleştirme, malzemeyi yağmur nedeniyle oluşacak su birikintilerinden veya en az 20 yıldır bilgin daha kısa aralıklarla tekrarlayan sel ve su baskınlarından korumak şekilde yapılmalıdır.

? Yedeklenen bilgilerinin poliçede belirtilen limitleri aşması halinde tazminat limiti poliçede belirtilen limit ile sınırlı olacaktır.

KLOZ (80 (CAR) ; MAKİNE VE TESİSAT İÇİN TEST/TEDRİBE DEVRESİ TEMİNATI

Bu kloz ile poliçe şartlarında ve ekli bir belgelerde yer alan diğer hükümler aynen sabit kalmak şartıyla taraflar, test/tecrübe devresinin sigorta süresi dahilinde kalmak kaydı ile; test/tecrübe devresinin başlangıcından itibaren azami 6 hafta süre ile montajın dahil edildiği kısmında anlaşmışlardır. Bu süre inşaat-montaj bitiş sürelerini gösteren poliçe veya zeyilde yazılır.

Bu süre içinde tamirat ve sorumluluk tecrübe devresi sonu ayrı veya kısıtlı hasarı yapılan ve/veya yükümlüye ulaşan makine ve sistemi aşamadan sonra sona erer. Bu durumda ihtiyaçları poliçeler ve sistem üzerinde tecrübe devresi sonuna kadar teminat devam eder.

Taraflar ayrıca tecrübe devresine ilişki makine ve sistemi ile ilgili olarak poliçe şartlarına aşağıdaki düzenlemenin getirilmesini kararlaştırmışlardır . ?Montaj hataları dışında kalan ve yine poşe hataları, ayıplı malzeme, dökülme ve kötü işçilik nedeniyle oluşan kayıp ve zararlar işbu poliçe teminat kapsamı dışındadır.? Kullanılmış ve ikinci el malzeme, makine ve her türlü ekipmanın için işbu teminat geçerlidir.

KLOZ 102 : YERALTINDA ÖNDEDEN MEVCUT KABLOLAR, BORULAR VE SİSTEMLERİ TESİSAT İÇİN ÖZEL ŞART

Sigortalı, sigorta konusu inşaat / montaj işlerinin sırası sırasında, bilgi kurduğu veya bilgiye ait olursa olsun zeminde mevcut kablo, boru vb. yeralt tesisatı hasarında ilgili mevzuatlardaki bilgi ve bilgi alacak ve bu hususta resmi dairelerle veya hasar meydana gelmiştir zarar sahibinin için önceden diğeri sözleşmeden ve gayrisi sağ sözleşmiştir. Gerekli bilgilerin alınmamış olması durumunda herhangi bir tazminat ödemesi yapılmayacaktır. Buna uygun hareket edildiğinin ispat yükümlülüğü sigortalıya aittir.

Buna uygun hareket edildiği halde ani çapma ait yapılar hasarlarında sadece Sözleşmenin tazminat 3.Şahıs Mali Mesuliyet ek teminatı verilmiş olsun veya olmasın sadece meydana gelen hasarın onarım masraflarından ibaret olup, bu hasar nedeniyle meydana gelebilecek her türlü işletme kaybı, iş kaybı, cezai sorumluluk ve benzeri zararlar işbu poliçe teminatı haricidir.

Sigortacının bu sebeple meydana gelecek her bir hasardaki azami sorumluluğunun 3.Şahıs Mali Mesuliyet teminatı limitine bağlı olmaksızın poliçede belirtilen limitler ile sınırlı olduğu hususunda taraflar mutabık kalmışlar.

Yeraltında önceden mevcut kablo, boru ve benzeri tesisatın hasarında , her bir olayda poliçede belirtilen muafiyetler uygulanacak olup, bu muafiyetler düzenlenecek hasarların % 20'sini sigortalının üstlendiğini kabuldür.

KLOZ 103 : MAHRUL.. ONARIM, EKİLİ ÖNÜLİ ALANLAR ÖZEL ŞARTI

İşbu poliçede bu özel şarta aykırı olmayan diğer şartları ayrı bırakmak kaydı ve şartıyla inşaat / montaj işleri sebebi ile riziko mahallinde veya civarında bulunan ağaçlara, elektrik direklerine ve diğer kitle detaylara doğrudan veya dolaylı olarak gerçekleşecek her türlü zarar ve ziyan ve bunlar nedeniyle doğabilecek her türlü sorumluluk hasarı teminat hariçtir.

KLOZ 106 : BÖLÜMLERİ HALİNDE İNŞAAT ÖZEL ŞARTI

İşbu poliçenin diğer hükümleri sabit kalmak kaydı ve şartı ile, poliçede tanımı edilmiş inşaat (veya montaj) işinde yapılacak toprak dolgu, set, kazık, yapma, istinatlandırma, kanalet, kanal, arıt, yol, say döşeme, her türlü bet döşeme, duvar sıvası, çevre ve benzeri işlerin bitirilmesiyle (tespitlenmesi, işlenmesiz, tamamlanmış, sabitlenmesiyle) vazgeçilmesi poliçede belirtilen limitler dahilinde kalmaları şartiyle.

Her bir hasarda sigortacının sorumluluğu, poliçede belirtilen sorumluluktaki limitleri yeniden yükümlü hasarlı ile sınırlı olacaktır.

KLOZ 107 : ŞANTİYE BİNALARI VE MALZEME DEPOLARINDA DEPOLANAN MALZEMELER İÇİN ÖZEL ŞART

Taraflar, poliçede ve ekli ek belgelerde yer alan diğer hükümler aynen sabit kalmak şartıyla poliçenin tanımında poliçede belirtilen limitler ile sınırlı kalmak kaydı ile şantiye sahasında depolanan inşaat malzemeleri teminatının kapsamına dahil edilmesi konusunda anlaşmışlardır.

Ayrıca sigortacı, sigorta ettiren tarafından depo ve ambarlarda bulundurulan malzemeler ile aşağıda belirtilen asgari hasar ihtiyacı tedbirlerin dikkate alınmadığı ve gerekli özenin gösterilmediğinin açıkça ortaya çıkması halinde, ortaya çıkacak kayıp ve zararlardan sorumlu olmayacaktır.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CBS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 555 05 10 Faks: 312
E-mail: info@mapfgorta.com

Sayfa: 8/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 758 0 758

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(018-Bursa) Sistem Saati: 03-10-2022 12:54

| Acente No | YDS Lonca No | Poliçe No | Ek Poliçe No | Yenileme No | Zeyl No | Tarihler | | | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Tanzim | | Bitiş | |
| 114943 | T1991[illegible]/7J1 | 018338900151[illegible] | 0 | 0 | 1 | 03-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

Hayırlı İşleyişi! Değerli müşterimiz, sizin ve sizden sonraki kullanıcılar için emniyetli ve sağlıklı bir çalışma ortamı sağlamak amacıyla aşağıdaki hususlara dikkat etmenizi rica ederiz.

? İnşaat makinelerini, kapalı yerde ise tüm olarak açık alanda ise direk dayanıma gücü yetmeyecek bir şekilde çevirmiş ve bağlı bırakınız; her ihtimalde aşağıdaki maddelere istinaden Kloz 112'den tazminat ödemeler alınmış ve mahkemede sonuçlanan uygun yaptırım uygulanmış olacaktır.

? Ambalajlardaki ürünlere hükmen bitişiklerden, yangına karşı dayanıklı duvarlarla ayrılmış veya aralarında en az 50 metre emniyet bırakılacak şekilde yerleştirilmiş olmalıdır.

? İstiflerin ve depolardaki yerleştirme, malzemeyi yağmur muhtemeliyle oluşacak su birikintilerinden veya en az 15 yıllık birden daha fazla zemin etüdüne istinaden sel ve su baskınlarından korunacak şekilde yapılmalıdır.

? Yükleyicilere bilgilendirilen poliçede belirtilen limitleri aşması halinde hasarlarınız ilgili poliçede belirtilen limitle sınırlı olacaktır.

KLOZ 109 : İNŞAAT - MONTAJ MALZEMELERİ GARANTİ HÜKÜMLERİ ÖZEL ŞARTI

Bu kloz ile poliçe şartlarında ve ekli listelerde yer alan diğer hükümler aynen saklı kalmak şartıyla teminat, inşaat malzemelerine, sel-suyap sökülüp dökülüp ve dökülmüş olarak geçecek kayıp ve zararları ile nakliyatlarla ilgili bilgilerinde en fazla 3 günlük bölümü karşılayacaktır. nakliyede olacak ve bundan itibaren 30 yıllık varlıkça göre sel bölgesi olmayan bir yerde depolanıyor olması şartıyla teminata dahil olacağını taahhüt etmektedir.

KLOZ 110 : SEL/SU BASKININDAN KORUNMA ÖNLEMLERİ ÖZEL ŞARTI

Bu kloz ile, poliçe şartlarında ve ekli listelerde yer alan diğer hükümler aynen saklı kalmak şartıyla teminat, şantiye sahası ve tesisi sellerle olacak hallerde şantiye sahası dışındaki depolarda bulunan sigortalı kıymetlerde, yağış, sel veya suyapı olmasında meydana gelecek kayıp ve zararların ancak, söz konusu yağışın çalışılı ve gerçekleştiğinden/ meteorolojik gerekli analizat özelliklerinin alınmış olmalı ile kaydıyla teminata dahil olacağını taahhüt etmektedir.

Genelde sondaj önlemlerinden kasıt, plan ve proje hazırlığı esnasında yapılan hesaplamalarda ve projenin uygulanması sırasında, sigortalı inşaat alanıyla ilgili olarak ve ilim sigorta sürecini tamamlamak üzere. 20 yıllık bir dönüşüm süresini dikkate alarak şahıslar yetkili otoriteliğin verilerinden ve bilgilendirilerin yararlanmış olmasıdır.

İnşaat sahası içinde bulunan (diğer kurumuş olan), ister su inşaatı su yol ve yatakbarındaki kum, eğim gibi dayanıklı olmayan değişen ortamlarda meydana, sigortalı tarafından hemen gözlemlenemeyecek sonuçlar meydana gelecek kayıp ve zararlar tazmin edilmeyecektir.

KLOZ 111: ENKAZ KALDIRMA MASRAFLARI ÖZEL ŞARTI

Bu ek teminatın kapsamı hakkındaki aşağıdaki tarifeye uyan maddeler ancak olarak kabul edilmektir

1. Sigorta konusu işlerin hasarlı parçaları
2. Sigorta konusu işlerin hasarından önceki halleri getirilmesi için zorunlu, yıkılması gereken konstrüksiyon kısımları ve parçaları
3. Bina, inşaat, yer taşıması ve benzeri olaylar dahilde, riskin dahilinde dışarıdan taşınan çamur, moloz, tesviyat ve benzeri her türlü malzeme,

Sigorta konusu işlerin devamı veya bu işlerde meydana gelen hasarın tekrarı için zorunlu masraflar dahilinde olduğu olarak gösteren ve yukarıdaki teminat dışına bırakılan hallerinden masrafları için poliçe limitlerine dahildir.

Enkaz kaldırılması için poliçede belirtilen teminat limiti (Sigorta bedeli) ile sınırlı sigortası yapılabilme göre kapsamı edilmiş olup, bu masraflara tazminatında ayrıca sigorta uygulanmaz.

Sigortalının, talebi gereğince ve tazmin bir tazminat ödenen ödemeler tazminatta sınırlanmış olması sebebiyle vuku bulacak enkaz kaldırılması masrafları ile aşırı kayması veya göçük sonucu ortaya çıkan ve yağmalanan alanda kalan sigortalı malzemelerin çıkarılması gözlemini için sağlar enkaz kaldırılması için

sigortacının teminin sorumluluğu olmadığı hususunda tarafları mutabık bırakmıştır.

KLOZ 112 : YANGIN ÖNLEMLERİ ÖZEL ŞARTI

Şantiye sahası ve tesisin edinilip olması halinde şantiye sahası dışındaki depolarda bulunan sigortalı kıymetlerin yangın ve ilişkili hasarlarının Sözleşmelerin ön şartı aşağıdaki esaslar tesis edilmedikçe ödenmiş olmayacaktır. Bu hususta sigortalı da mutabık bulunmuş olup, aşağıda belirtilen emniyet tedbirlerine uymamaları halinde meydana gelebilecek yangın ve ilişkili hasarları işbu poliçe kapsamı dışındadır.

? Riskte yeterlilikte, uygun cinste ve yeterli miktarda yangın söndürme malzemesi bulundurulacaktır.

? İnşaat sahasında bulundurulacak malzemelerin depo edilmesi gerektiği takdirde, bu malzemeler her biri diğerinden en az 50 metre uzakta bulunan veya yangın dayanıklı duvarlar içinde muhafaza edilecek ve bir depoda bulundurulacak malzemelerle toplam bedeli, poliçede belirtilen limiti (sigortacının her bir depo için azami sorumluluk limiti) aşmayacaktır.

? Dilişik alevlenme nedeni olan ahşap dahil her türlü yanıcı ve patlayıcı maddeye mantaj veya inşaat sahasından emniyetli uzaklıkta muhafaza edilecektir.

? Akaryakın olduğu ilişkili, dilişik alevlenme nedeni olan ahşap dahil yakıcı ve patlayıcı maddeye alevlenme kaynak ve açık ateşle çalışma gerektiren işler yapılmayacak. Benzer hususlarda olduğu durumlarda yeterli yangın söndürücü ile teçhiz edilmiş en az bir yangın görevlisi hazır bulundurulacaktır.

KLOZ 113 : YURT İÇİ (DAHİLİ) NAKLİYE ÖZEL ŞARTI

İşbu poliçede belirtilen genel şartlar, özel şartlar ve diğer hükümler aksi halerek kayıt ve şarta ilişkin sınırlı hasarlar tazminlerine yürüyüşten tedarik edilmesi mümkün aşağıda belirtilen şartlarda ekspresli hasarlar da ilave edilmiştir.

Tüm ve havayolu dışındaki diğer yolların şantiyeye yapılacak taşımalar esnasında vaki olması muhtemel sebep bakım, deprem, yer kayması, kaya düşmesi, çamur akması, heyelan, yangın, patlama, çarpışma ve çarpma veya çarpışmaya bağlı devrilme hasarları: sigortalı malın fiziksel ve ilgili vasıtalı (araçların trafiğinden taşıma standartlarına uygun şekilde taşınması kaydıyla devrilmeler dahil edilmiştir.)?

Bu klozdaki dahilinde olmasına hasarlarda azami tazminat limiti, taşıma başına poliçede belirtilen limitlere eşittir. Ayrıca, taşıma için kullanılan araç hasarları ise, poliçede belirtilmemiş olsa dahi, yangın önlemleri özel şartı ile şantiye tesisleri ve depolar özel şartı ile sınırlamalar için de geçerlidir. Hasar durumunda, Nakliyat Sigortaları hasar uygulamaları çerçevesinde hasar ihbarnamesi yapılacak ve evrakları talep edilecektir.

KLOZ 114 : İÇME SUYU, KANALİZASYON VEYA BORU DÖŞEME ÖZEL ŞARTI

Diğer fiziki ve genel hükümleri aksi kalmak şartıyla, bu poliçe ile temin edilen inşaatlarınız işlerine dahil boru, kanal ve benzeri kalıtında; sel, su baskını

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 [illegible] 05 19 Faks: 312 [illegible]
E-mail: info@[illegible]sigorta.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş. Sayı: 3470

Sayfa: 9/23
Bu poliçe 23 sayfadan ibaret olup tek başına hüküm taşıt etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(610-Bronz)

Sistem Tarih: 05-10-2022 12:04

| Acente No | Yenileme No | Poliçe No | Zeyl No | Yenileme No | Mük. No | Tanzim | Poliçe Başlangıç | Poliçe Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114643 | T120122-JTJI | 8102200091916 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2022 12:00 | 457 |

dahiyesiyle vuku bulmak üzere ve teminatlar kendilerine mahsus bir ayrı sebepli sonuçlarıyla ortaya çıkmaları şartıyla, aşağıdaki şartlar ve istisnalar dahilinde tazmin edilmek üzere, sigortalı mülkiyetinde olduğu kaydıyla ve aşağıdaki şartlar ve istisnalar dahilinde tazmin edilmek üzere, sigortalı mülkiyetinde olduğu kaydıyla

1. Sondaj çalışmalarından kaynaklanan sonuç, ani hallerde kendisi olmaksızın gelecek zararlarının sonuçları olmamaktır.
2. Sondaj veya kapak tamiratına ayak uydurulan çalışmalardan kaynaklanan sonuç. İşlerine tamamlanmış ve yeterince muhafaza görevini bitirmiş gelecek şekilde kapatılmalıdır.
3. Hendekler, kazılı tesisin tamamlanmasının hemen ardından projeye uygun olarak, geri doldurulan yapılacaktır.

Terör eylem sonucu ihraç (fiziksel) usulüyle poliçede belirtilmiştir.

Aşağıdaki hususlar bu poliçe kapsamı dışındadır.

1. Binaların inşasıyla ilgisinden yapılan değişiklik kaynaklanan Ozonda kaçış uygulanması nedeniyle meydana gelebilecek ziya ve hasarlar,
2. Test kazanları bitmek için test sırasında kullanılan ekipmanların ziya ve hasarları,
3. Çevre MMO sebebi ile doğacak her türlü tazminat talebi ile ilgilidir.

KLOZ 120 : VİBRASYON (TİTREŞİM), TAŞIYICI ELEMANLARIN ZAYIFLAMASI VEYA KALDIRILMASINA İlişkin ÖZEL ŞART

Bu kloz ile, poliçe şartlarında ve ekli sözleşmelerde yer alan diğer hükümler aynen saklı kalmak şartıyla ve sigorta ettiren tarafından tarafımıza beyan edilmiş olan ek primin ödenmesine istinaden başlıkta, işbu poliçede yazılan Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Ek Teminatının, ilgili üçüncü şahıslara ait bir mülkte yada yapının vibrasyon nedeniyle veya taşıyıcı destek veya payandalarının zayıflatılması veya kaldırılması nedeniyle meydana gelecek hasarı veya maddi zararları karşılayacak şekilde genişletilmesi kararlaştırılmıştır. Ancak, bu teminatın geçerli olabilmesi için :

1. Herhangi bir yapı veya binada, zemin bütünlüğünde radikal hasar veya sorumluluk riskini ortadan kaldırmak veya temel bir çalışmalı gerçekleşmeli,
2. Yapı sözleşmesel gereği kapalı durduğunda başlamasından önce söz konusu taşıyıcı-taşınmaz mallar ve arazi parçasına sağlam durumda olduğu ve hasara önceki hasarlarla alınmış olduğunun belirlenmesi,
2. Talep edilmesi halinde, sigorta ettiren tarafından, masrafı kendisine ait olmak üzere, söz konusu taşıyıcı taşınmaz mallarının sağlamlığının kapalı durduğunun başlamasından önce bir raporla tespit edilmesi gerekmektedir.

Aşağıdaki hallerde sigortacının tazminat yükümlülüğü yok sayılmıştır.

1. Yapı (inşaat) işinin değişmesinden ya da tasarımcı olmayan ve bilmeyen ve bilmeyen,
2. Taşıyıcı-taşınmaz mallarının ve yapının sözleşmeden ahlaksayım veya kullanımdan kaynaklanan yüzeysel hasarlar,
3. Sigorta süresinin garanti olduğu için yapılmış olan hasarın onarılmaya ya da en kısa sürede onarılmaya yönelik giderler.

KLOZ 121 : KAZIKLI TEMEL VE İSTİNAT DUVARI UYGULAMALARINA İLİŞKİN ÖZEL ŞARTLAR

Poliçe ve sözleşmelerde yer alan diğer hükümler aynen saklı kalmak şartıyla, tesisler sigortalı bölümünden sigortadan fazla gelen giderlerle kendisi kapsamına girmeyeceği hususunda mutabık kalınmıştır :

1. a) İnşaat sırasında yanlış yerleştirilmiş, yanlış hizalanmış, yanlış dizilmiş veya eksiltmiş;
b) Zeminin veya toprağın çökme ya da çökerme sırasında hasarlanmış, kaybolmuş veya tahribatlı;
c) Bölünmüş veya hasarlanmış kazık gövde ekipmanı ya da enkazından (cesedi) nedeniyle hasara uğramış kazık ve istinat duvarı elemanlarının değişiklik nedeni veya düzeltilmeleri amacıyla yapılan masraflar
2. Kazıklarından ayrılmış veya sökülmüş çalışmalara veya benzeri ekipmanın düzeltilmeleri amacıyla yapılan masraflar.2. Herhangi bir sebepten zarar veya kaçağına sebep olmak için yapılan masraflar,
4. Sözleşmeye dolduruldukları veya kaçıp bertaşlığın yenilenmesi için yapılan masraflar,
5. Herhangi bir kusurun veya temele ait benzeri elemanların başına kapasitesi fazlasıdır dikkate veya amaçlanan tüpün kapasitesine uygunsuzluk nedeniyle meydana gelen masraflar,
6. Profil, dişli ve aşındırıcı etki hakkına gelmek amacıyla yapılan masraflar.

Bu kloz, doğal sebeplerden meydana gelen kayıp ve zararı kapsamaz. Bu sebeplerle hasarların tazmini kapsamında olduğunun ispat yükümlülüğü sigorta ettirene aittir.

KLOZ 203 (EKİPMAN) : KULLANILMIŞ MAKİNELER İÇİN ÖZEL ŞARTI

Poliçenin diğer hükümleri aynı kalmak şartıyla işbu poliçe ile montaj teminatı verilen kullanılmış makineler için aşağıdaki ziya ve hasarların teminat dışında olduğu hususunda taraflar anlaşılmış bulunmuştur.

1. Montajdan önceki dönemde kullanımdan sonrasında meydana gelen ziya ve hasarlar.
2. Poliçede nakliyat teminatı verilmemişse nakliyat sırasında meydana gelen ziya ve hasarlar.
3. Poliçede ellemeklemeniz teminatı verilmemişse kullanıcıdan yapılan ellemeklemeniz sırasında meydana gelen ziya ve hasarlar.
4. Montaj sırasında tamirlerde, belirli kullanım sürelerini değiştirmeyi gerektiren parçalar ile esaf malzemelerinde meydana gelen ziya ve hasarlar.
5. Kullanılmış Makineler İçin Test Tecrübe Devresi teminat kapsamı dışındadır.

KLOZ 801 : ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA KARŞI SORUMLULUK SİGORTASI EK TEMİNATI KLOZU

1) Teminatın Kapsamı:

Bu kloz sigortalıyı, sigortanın yürürlüğü esnasında, sigortalanmış olan inşaat ve montaj işlerinin ifası sebebiyle meydana gelen bir olay neticesinde,

A) Üçüncü şahısların ölmesi veya bedensel zarara uğramaları,

B) Üçüncü şahıslara ait mal ve taşınmazlarda ziya ve hasara uğramaları sebebiyle, poliçede gösterilen sınır, limitler ve hükümlerden doğan, kendilerine karşı, ilgilinin şahıslar tarafından ifaları mümkünken zarar ve ziyan talepleri ile ilgili olarak Türkiye Cumhuriyetinin kanuni mevzuatının öngördüğü yargılamalarda ve ayrıca bakılan haller ve ilave şart göz önünde tutularak, poliçede belirtilen tazminat limitleri dahilinde temin eder.

Bilgilerin, ayrıca bu teminat ile ilgili olarak bir dava açılması halinde, hükümlerin mahkeme masrafları ile avukatlık ücretleri de hariçtir. Ancak, bu mükellefiyet sigortalı gözüne verilmesi gereken tazminat tutarını sigorta poliçesinde yazılı azami limiti geçemez. Cezai tahvillerden doğan diğer masraflara, mahkemeye para cezaları sigorta teminatı dışındadır.

MAPFRE SİGORTA A.Ş
ANKARA ŞUBE
CBO SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED şirketi

Tel: 312 905 00 10 Fax: 312
E-mail: info@mapfre.com

Sayfa: 10/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçenizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(618-Sbarış)

Sistem Saati: 06-10-2022 12:54

| Acente No | TSEV Levha No | Poliçe No | Zeyl No | Yenileme No | Risk No | Tarihler | Poliçe Vadesi | | Sıra No |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Başlama | Bitiş | |
| 114613 | T190122-JTJI | 618220000001618 | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

2) Akdeniz Bölgesinde Yıldırım, Tayfunlar Dışında Kalan Haller:
A) Herhangi bir nedenle ya da yapılan çalışmaların nedeniyle veya taşıyıcı, destek veya geçici hâllerinden ,sağlamlaştırılması veya kaldırılması nedeniyle meydana gelecek bedeni veya maddi zararlar.
B) Bakım devresinde meydana gelen zararlar,
C) Çapraz sorumluluk kapsamına giren zararlar,
D) Bir kısa sonucu ani olarak meydana gelen her türlü çeşit hâlliği zararlar.
3) Teminat Dışında Kalan Haller:
Sigortacı aşağıdaki hallerden dolayı tazmin ödeyemezler:
A) Bir mukavelenin ihlâli veya özel bir sorumluluğa dayanıp, sigortalının kanuni mesuliyetini ölçülebilir eğer
bulunsun,
B) Aşırı kullanma kapsamında tamir edilebilir herhangi bir kısmının, kısmi, onarım, iyileştirme veya yeniden yapma için gerekli olan masraflar,
C) Her türlü Nakliye Hasarları, Dolaşık hasarlar, Kar Kayıpları, İş Durması Zararları, Artan Çalışma Masrafları
D)Harp, İhtilal, isyan, terör,sabotajlarına, Vandalizm, el koyma hallerinden meydana gelen zarar ve ziyanlardan kaynaklanan talepler,
E) Deprem, zelzele, su baskını, çığ, heyelan, yanardağ indisi, sis, buhar, çürüme veya tedrici surette meydana gelen zarar ve ziyandan kaynaklanan talepler,
F) Sigortalının veliyya sigortalıya bir hizmet veya vekâlet mükellefiyeti ile bağlı olmaları ve sigortalının elle sürülmesi öngörülen tedavi ve medikal masraflar ve hastane ücretleri, ameliyat veya hastalığında bulaşıcı mal ve mülklere ilaç olmasında ziya veya hasarlar nedeniyle vukuya gelen talepler,
G) Her türlü kara, hava ve deniz araçlarının ekstra olarak sigorta zarar, (zarar iş makinelerinin garajda sahsan içindeki faaliyetleri sebebiyle verebilecekleri zararlar teminata dahildir.)
H) Bir kısa sonucu ve ani olmayıp, zarar içerisinde oluşa çıkan her türlü çeşit hâlliği zararları.
4) Özel Şartlar:
A) Sigortacı, tazminat talebinde bulunan kişilerle doğrudan temasa geçerek, anlaşma yapma hakkına sahiptir.
B) Sigortacının açık onayı olmaksızın, sigortalı tarafından veya tarafından istisnai yetkili olmadığı gibi, zarar gördüğüne herhangi bir tazminat ödeme hakkında bulunamaz.
C) Sigortalı, bu türde tazminata gerekliliğinde herhangi bir olay vukuunda derhal yetkili veya zarar sunucu bir tazminat talebi karşısında bulunması halinde:
a) Durumu sigortacıya derhal bildirmek ve tazminat talebi veya cezai talebatta ilgili olarak alınış olduğu ihtarnameyi, davetiye gibi belgeleri sigortacıya vermek,
b) Dava açılması halinde, davanın takip ve idaresi için sigortacının gösterecegi avukata gerekli vekaletnameyi vermek,
c) Tazminat yükümlülüğü ve miktarı ile ilgili hakkının saptanması için sigortacının yetkili kılacağı mahkemelerin, hakemlerin gerekliliği yerde ve bunlarla ilgili belgeler üzerinde yapacakları araştırmaya ve incelemelere mükellef olarak ile yükümlüdür.
KLOZ 502 : FIRTINA ÖZEL ŞARTI
İnşaat Tüm Riskler Sigortası Genel Şartlarına göre teminat dışında olan FIRTINA? hallerde yanan 10 metre yükseklikte, 17,1 mil/saat hız ve (7 Bofor) mukavemetinden fazla rüzgarlar tanımlanmaktadır. Bu hızın altında gerçekleşen rüzgar hallerinden kaynaklanan doğrudan maddi zararlar bu poliçenin kapsamı dışındadır.
KLOZ 507 : İNŞAAT / MONTAJ MALZEMELERİ, EKİPMANLARI VE İŞ MAKİNELERİNİ HIRSIZLIK ÖZEL ŞARTI
Şantiye sahası ve kamu edilmiş alanın belirtilen çevliye sınırları dışındaki depolarında bulunan sigortalı kıymetler için geçerli olmak üzere meydana gelebilecek hırsızlık hasarlarının ödenebilmesinin ön şartı, bu malzemelerin kapalı yerde ilgili mevzuata uygun olarak; açık alanda ise etrafı dışarıdan görüş engelleyecek biçimde çevrilmiş ve bekçi korumalı yerlerde depolanmış olmasıdır.
Herhalde tanımlanan, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nde hazırlanmış olduğu Hırsızlık Sigortası Genel Şartları dahilinde verilmiştir.
KLOZ 510 : 72 SAAT ÖZEL ŞARTI
Sigortalı kıymetlerde meydana gelecek Malzeme Zararları Sözleşmenin yürürlüğe girmesinden sonra 72 saat içinde bildirilmesi halinde ödenecektir. Bu süre içinde bildirilmeyen zararlar sigortacının sorumluluğu dışında kalacaktır.
KLOZ 511 - SÖZ ÖZEL ŞARTI
Sigortalı, inşaat faaliyetine ilişkin sigorta konusu kıymetlerde gerçekleştirdiği değişiklikleri yapmakta, Hasar veya zararın oluşa gerçekleştiği anda sigorta kıymetlerin aldığı konumu bildirmekle yükümlüdür. Yüklü Nakliye? veya Yüklüye Dışı Depolama? teminatları olmaksızın bu tip hasarlar veya zararlar teminat dışındadır.
Poliçelendiği kıymetler daha dar bir tarife kadar poliçede belirtilen düşürülmüş ağ konumu gösterdiğinde, poliçe dışından meydana gelebilecek bir hasar veya zararın tazminatının ödenmesinde sigortalı kıymetler arasında gerçekleşen değişiklikler ve farklılıklar ve Yüklü Nakliye? veya Yüklüye Dışı Depolama? teminatları olmaksızın bu tip hasarlar veya zararlar teminat dışındadır.
Poliçeli kıymetlerde herhangi bir hasar veya zarara rastlanmaması ve bu sebepten dolayı geçici olarak poliçe muafiyetsiz sistemsel halinde, daha dar bir tarifeye poliçenin değiştirilmesiyle beraber bir hasar veya zararla karşılaşılması , hasarın veya zararın tahkikinden sonra İnşaat Sahası?na varışından sonra meydana gelmiş açıkça belli olmadığı sürece eski muafiyetsiz veya yeniliye dışı depolama uygulaması olarak değerlendirilir.
Ancak, hasar veya ziyanın ne zaman oluştuğu hallerinde ise bu hasar veya ziya Yüklü Nakliye? veya Yüklüye Dışı Depolama? teminatları kapsamında tazmin edilmeyecek, işbu poliçe tanzimden 30% 'luk, İnşaat sürecine meydana gelmiş gibi ve diğer 30%?luk muafiyet uygulanmış gibi hesaplanacaktır.
KLOZ 512: PROFESYONEL HİZMETLER ÖZEL ŞARTI
İşbu poliçe zeminde bedelleri Sigorta Bedellerine kadar ; tazminat kabul edilebilir bir hasar veya ziya sonucu sigortalı kıymetlerin temin edilmesi, tamir

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 595 05 15 Fax: 312
E-mail: info@mapfrsigorta.com

Sayfa: 11/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm taşır olmaz.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(610-Ekranı)

Sistem Saati: 06-10-2022 12:54

| Acente No | TSRS Lonca No | Poliçe No | Eki Poliçe No | Yenileme No | Ödül No | Tanzim | Poliçe Onbul | | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Başlama | Bitiş | |
| 114643 | T180128-JTA | 610280000010016 | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 22-09-2022 13:00 | 31-12-2022 12:00 | 457 |

edilmesi veya yeniden inşa edilmesi işlemlerinde zorunlu olarak ve mahsul ilişkilerde kalan mimarların, mühendislerin, danışmanların, müteahhitlerin ve diğer profesyonel görevlilerin ücretleri; (a) poliçe teminatındaki bir hasarın hesaplanmasına münasiben hariç olmak, (b) yukarıda zikri edilen masrafların normal zamanda ödenecek olması halinde sigortalının kaybetmiş olacağı Sigorta Değeri olarak değerlendirilecektir.

KLOZ 512 : OTOMATİK DİĞER ARTIŞ ÖZEL ŞARTI

Poliçede yapılacak herhangi bir değişiklik talebi halinde, ödenecek ilave prim tutarının tahsil edilmesi şartıyla, bu poliçe ile sigortalanmış olan bedellerde, sigortalının talebi üzerine ilave prim ödenmesi suretiyle, poliçe süresi içerisinde yapılacak artışlar, poliçe ile sigortalanmış olan bedellerin % 25'ini aşmamak kaydıyla, ilave prim alınmaksızın bu poliçe ile sigortalanmış sayılacaktır.

KLOZ 514 : OTOMATİK SÜRE UZATIMI ÖZEL ŞARTI

Poliçede Yedekrin bitmesini takiben gün esasına göre poliçe öncesinde ayrıca bir süre belirtilmemiştir, maksimum 3 ay süre ile poliçe vadesi otomatik olarak uzatılmıştır. Bu süre içerisinde bir hasar yaşanması durumunda ihbarlarının tamamlanması halinde sigortalı bu süre uzatımı için gerekli ve gün esasına göre hesaplanan ilave primi peşinen ödeyecektir.

KLOZ 512: GARANTİYE YERİLEME VE ERİŞİMSİZLİK (DPE) ÖZEL ŞARTI

Poliçenin diğer hükümleri aynı kalmak şartıyla, poliçeye ekli listede sigortalının beyanına göre kaydedilen şantiye tesisleri ve ekipmanı, sahil mühendisi veliyeya varsa müteahhidi nedeniyle yangın, fırtınalık ve doğal afetlere karşı teminat altındadır. Bu tesis ve ekipmanda hırsızlık ve ellem olmaksızın ortaya çıkan, bozulma, malzeme kusuru, yetkisiz-hatalı kullanım gibi dahili sebepli hasarlar teminat hariçtir.

Hırsızlık terörizm, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliğinin hazırlamış olduğu Hırsızlık Sigortası Genel Şartları çerçevesinde verilmiştir. Bunu göre aşırı sıcaklık gösterilmiş bulunan veya bina içinde sabit olarak monte edilmiş bulunan bilgisayarlar çalınması bu poliçe teminatı dışındadır.

Geçici şantiye tesisleri için poliçeye ilgili listede belirtilen sigorta bedelleri sigortalının beyanıdır. Şantiye tesislerinin sigorta bedelleri cari piyasa değerine yakınlık, ilgilik, vergi vs. dahil) eşit olmalıdır. Sigortalı tesislerine her bir hasarı için belirtilen sigorta bedeli, hasar anında o hasarı için yürürlükte tutulduğu şekilde hesaplanacak sigorta değerinden eksik bulunursa, tazminat eksik sigorta prensiplerine göre ayrı ayrı ve tavizli ödenir.

Şantiye Tesislerinden kasıtlı işgal kampları, şantiye ofis binaları, depo binaları vb. (satış binaları ile bunların eşyası hariçtir.

Şantiye Bölgesindeki mevcut inşaatlarınız çalışmaları için bulundukları ve kullandıkları, sahil malzeme, yardımcı ekipmanı ve tesisatları. (Örneğin;

SİGORTALININ SORUMLULUĞU ÖZEL ŞARTI

Sigorta ettiren veliyeya Sigortalı, Sigortacının veliyeya Sigortacı adına hareket edenlerin, sigorta poliçesinin tanzimi/düzenleyişiyle ilişkisinde olduğu her türlü bilgi veliyeya belgeyi 5684 Sayılı Sigortacılık Kanunu 31/A ve 34/B maddeleri hükmü gereği veliyeya eski, idari, resmi veliyeya diğerleriyle bir mahkemin gerekli veliyeya kanunların yerine getirmek amacıyla paylaşmasına muvafakat etmiş, rıza göstermiştir.

POLİÇE NOTLARI

Aşağıda tanımlı yazılı ve basılı metinleri bu poliçenin ekinde sunulan özel şartlar bu poliçenin ayrılmaz birer parçası olup; tanımları bağlayıcı hüküm arzeder.

Aşağıdaki hususlar poliçe şartlarına açıklık getirmek üzere tavsiyelidir olup, bu açıklamalarda işbu poliçenin ayrılmaz ve bağlayıcı parçası olduğu hususunda tereddüt mahalli bırakmıştır.

İnşaat işleri için yukarıda belirtilen sigorta bedeli sigortalının beyanıdır.İnşaat Sigortaları genel şartlarının A.3 maddesi gereğince, sigorta bedelinin inşaat konusu makine ve işlerin tamamına (var ise çıkarılır, vergi, resim ve harçlar ile nakliye ve işçilik masrafları dahil eşit olması gerekmektedir. Sigorta tazminatının hesabı bakımından, sigortacının ödeyeceği tazminat miktarının, sigorta bedelinin sigortalının beyanı esas alınarak tespit edilmiş olan sigorta değerine oranı ile sınırlı olduğu hususu hatırlatılır.

Poliçe genel şartlarının B.3 maddesine eşitlik getirmesi bakımından aşağıdaki hususta tarafların mutabık kalmıştır. "Hasar durumunda ödenecek tazminat, özel şartlarda aksine bir hüküm olmadığı, sadece yapılan inşaata ilişkin (hasarlı) bölümü kapsar."

Bu poliçe konusu makine işverenin mülkiyetinde olmadığı sözleşmeye dahil olup, sigorta bedelini oluşturan işçilik ve malzeme bedelleri için geçerlidir. Müteahhit ile işveren arasındaki sözleşmede olmayan malzeme ve işçilik bedellerini bu sözleşmede olup da sigorta bedeli içinde olmayan malzeme ve işçilikler teminat kapsamı dışındadır.

Bu poliçe sigorta konusu ile ilgili önceliler sigortalının beyanına istinaden kaydedilmiş olup, eğitim bu bilgilere göre tahsil edilmiş ve sigorta ilgili tutarı görülecek edilmiştir. Bu bilgilerin eksik veya yanlış olması durumunda sonradan sigortalıya ait.

Bu poliçe, sigortalının veya sigorta ettirenin ilgili ve beyanına dayanarak ve bağımlılığa erişmiş ilgili genel şartlar ve yan ilgili klozlarla veliyeya poliçede yazılmalı şartlar çerçevesinde tanımlı dahil olan risklerden kaynaklanan zararları teminat eder.

NOTLAR

1) Bu poliçe, sigortalının veya sigorta ettirenin ilgili ve beyanına dayanarak ve bağımlılığa tesis ilgili genel şartlar ve bu şartlardan farklı getirilen yine ilgili klozlar veliyeya poliçede yazılı özel şartlar çerçevesinde tanımlı dahil olan risklerden müteahhit zararları teminat eder.

2) Aşağıda tanımlı yazılı ve basılı metinleri bu poliçenin ekinde sunulan özel şartlar bu poliçenin ayrılmaz birer parçası olup; tanımları bağlayıcı hüküm arzeder.

3) Aşağıdaki hususlar poliçe şartlarına açıklık getirmek üzere tavsiyelidir olup, bu açıklamaların işbu poliçenin ayrılmaz ve bağlayıcı parçası olduğu hususunda tereddüt mahalli bırakmıştır.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
OSO SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 995 05 10 Faks: 312
E-mail: info@mapfre.com

Sayfa: 12/26
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 750

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(810-Brang)

Sistem Basılı 04-10-2022 12:04

| Acente No | Yeni Eski No | Poliçe No | Ek Bilgi No | Yenileme No | Mak. No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlangıç | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114443 | T160122-JTJK | 8182200001818 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

4) İnşaat işleri için yukarıda belirtilen sigorta bedel(ler)inin tamamı,İnşaat Sigortası Genel Şartları (Bütün Riskler) A.2 maddesi gereğince, poliçede gösterilen sigorta bedel(ler)i (var ise gösterilmiş varsa, riskin ve hangileri ile nakliye ve işçilik masrafları dahil) proje bitiminde oluşacak nihai proje değerine eşit olması esastır.
5) Bu poliçe tarafında yazılacak işverenle müteahhit (yüklenici) arasında akdedilen sözleşmeye dahil olup, sigorta bedelini oluşturan işçilik ve malzeme bedelleri için geçerlidir. Müteahhit ile işveren arasındaki sözleşmede olmayan malzeme ve işçilik bedelleri ile sözleşmede olup da sigorta bedeli içinde olmayan malzeme ve işçilikler teminat kapsamı dışındadır.
6) Sigorta teminatının işlerin başlamasından önce verilmiş olması halinde dahi inşaat konusu malzeme ve işlerin hasarlı inşaatın başlangıcından sonraya kadar olan işlerin tamamını kapsamamaktadır. Sigortalı tarafından beyan edilen sigorta bedeli, hasar anında yukarıda tarif edildiği şekilde hesaplanacak sigorta değerinden eksik bulunursa, tazminat aynı oranda indirgenir.
7) Bu poliçe sigorta konusu ile ilgili önceliler sigortalının beyanına istinaden hazırlanmış olup, riskle bu bilgilere göre kabul edilmiş ve sigorta ilişkisi buna göre tesis edilmiştir. Bu bilgilerin eksik veya yanlış olması durumunda sonuçlarından sigortalıya aittir.
8) Bu poliçe, sigortalının veya sigorta ettirenin tebliğ ve bildirimi gerçekleşmiş ve bakanlığa onaylı ilgili genel şartlar ve yine ilgili branşlarla ve/veya poliçede yazılı özel şartlar çerçevesinde tanzim edilmiş olup; ihtilaflarda bu şartlara göre hareket edilecektir.
9) Türk İnşaat Tüm Riskler Sigortası Genel Şartları A.4-C "Aşağıdaki hallerde sigortalının bilmesine rağmen veya çeşitli tedbiller yapılsın yahut ilavelerle tesbit edilsin veya işverenin tanıdıkları bilgisinden kaynaklanan hallerde doğrudan doğruya veya dolaylı olarak meydana gelecek ziya ve hasarlar (zarar, bu bölümler için, poliçe ile teklif dönemi tanımlanan zilyetliğin devredildiği hallerde, ilgili idare çerçevesinde ek teminat teklifine göre hasarlar sigortalı sayılır.)"ve Türk Ticaret Tüm Riskler Sigortası Genel Şartları A.3d "Montaj işlerinde ana veya varsa önceki deneme bitmiş, yahut işverene teslim edilen veya işveren tarafından kullanılan hallerde doğrudan, doğruya veya dolaylıyla vukua gelecek ziyana hasarlar" teminat dışıdır.
10) Bu sigorta ile poliçede belirtilen sigortalı yerde kerestelik veya kerestelikle işlenebilecek; kamu, dolma, yakıt, denizde ve derlenmiyle çıkarılır; ateş, gemiç veya bedeni cevherler; eşyalarda bırakılmış veya zapta mahkeme ile girilmiş; kaybolan, çalınan veya hırsızlık yolu ile edilen mal emtiada veya emtialar uydurmak veya başka eşyalar veya gibi yardımcılık kili eşyası suretiyle girilmek, sigortalı yerlere gizlice girip saklanmak veya kapanmak; ölümün, yaralanma, ate ve şekbet kullanma veya tehdide, yaşılmasın hafızada sigortalı hayvanlarda değişiklere sebebiyet gelen zararlı kaçgo ve zararlar, temel olarak sigortalı.
11) Açıklık bulunan mühendislik için 24 saat kalışı bulundurulmuş ve ekiplerini bildiyet edecek hasta kapatılmış/çevrelenmiş olması şart.
12) Müteahhit firma, her türlü çalışma öncesi ve sonrasında, işverenin zorunlu kalacağı güvenlik önlemlerine uymak edecek, çalışmalar işverenin uygun görüldüğü esaslarda ve yönlendirmeler göre(ilişkilendirecektir. Aksi takdirde bu sebepli kayıplar tazminat kapsamı dışındadır.
13) Yapılacak inşaat işleri sahasında çeşitli illet uyarı levha ve benzeri ile ilgili uyarı ekiplerinin konulmasını sağlayacak bu tebliğ/poliçe hazırlanmıştır. İlgili kişilerin bulundurulmaları halinde ilgili hasar ve zararlardan dolayı tazminat ödenecektir.

**TANZİM NOTU**
Poliçe tarafın imzasından önce meydana gelen veya bu tarihten önceki bir sebepten kaynaklanan kayıplar teminat kapsamı dışındadır.

**KEŞİDE TARİHİ**
6494 sayılı Sigortacılık Kanunu'nun 22. maddesi 10. fıkrası gereğince,sigorta ettirenin sigortalı, sigorta edilen veya poliçeden menfaat sağlayan kişilerce kayıt edilmesi halinde, ekspertiz ücreti, sigorta ettirenin kayıt edilen ilgi tarafından ödenir.

**MUAFİYETLİ HASAR ÖDEME NOTU**
Bu poliçede belirtilen muafiyet rakamlarının Türk Lirasından farklı bir para birimi ile belirtilmiş olması halinde; hasar tarihindeki T.C.M.B. döviz satış kuru dikkate alınır.

**PRİM ÖDEME KLOZU**
Sigorta primi(n tamamı veya taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise peşinat tutarı en geç poliçenin tesliminde, kalan taksitler en geç ilgili ödeme planında belirtilen tarihlerde ödenir. Sigorta primi peşin veya taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise ilk taksit poliçenin tanzim tarihinden itibaren ödenmediği takdirde sigortanın sonlandırılmış sayılacağını,
"Hazine Müsteşarlığının 29.03.2003 tarih ve 11799 sayılı yazısı uyarınca; bu poliçeye ait genel şartlarda "Sigortalı tarafından ödenmesi, sigortacının sorumluluğunun başlangıcı ve sigorta ettirenin temerrüdü" maddelerinin temerrüdü ilgilendiren bölümü, prim ödeme biçiminin taksitle olduğu durumlarda dikkate alınmaz. Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

**ÖZEL VE GENEL ŞARTLAR NOTU**
Bu poliçe, sigortanın veya Sigorta Ettirenin talebi doğrultusunda, ilgili Sigorta Genel Şartları ve bu şartlardan farklı olarak, poliçede yazılı özel şartlar çerçevesinde poliçe kapsamına dahil edilmiş olan hükümlere gerçekleşmesi sonucu oluşabilecek zararları teminat altına alır. Genel şartlara, Hazine müsteşarlığının www.mapfre.com.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

**KALIP ÖDEME NOTU**

İnşaat işleri sırasında inşaat ajandasına göre yapılacak her bir kalıp uygulamasının öncesinde projelendirilmesi ve inşaat çalışmalarının bu projelendirmeye uygun olarak yürütülmesi,her bir kalıp elemanının (kalıp beşlemesi levhası, taşıyıcılar,bulonlar, kalıp ve dikme dikmeleri, kirişe ve kirişler, payandalar, perçil tutucu vb.) Türkiye standartları veya Eurocodlarına yaklaşılan esaslarda kalıp çizimleri hesapları için bir gazi olup, bir hasar durumunda ilgili kalıp projeleri ve hesapları kalıp elemanı için sertifikalarının ibrazının ve hasar ödemelerinin yapılacaktır.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ
Tel: 312 [illegible] Faks: 312
E-mail: info@csgsigorta.com

Sayfa: 13/25
Bu poliçe 25 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

**(616-Branş)**

Sistem Zamanı: 06-10-2022 12:54

| Acente No | TOBB Lisans No | Poliçe No | Zeyil No | Yenileme No | Risk No | Tanzim | Poliçe Vadesi | | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Başlama | Bitiş | |
| 114643 | 7180122-JTJI | 616220000001616 | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 30-10-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 427 |

PANDEMİ/EPİDEMİ/KORONAVİRÜS HASTALIĞI İSTİSNASI

İşbu sigorta sözleşmesinde veyahut bu sözleşmenin eklerinde aksi belirtilmedikçe, aşağıda belirtilen haller de dahil olmak üzere ve sadece bunlarla sınırlı olmamak üzere; gerçek veya algılanan ya da sadece duyulan her türlü epidemi veya pandemi şeklinde ortaya çıkan (yetkili kuruluşlarca bu şekilde kabul edilip edilmediğinden bağımsızdır) ya da bulaşıcı hastalıklardan kaynaklanan olduğu, bu hastalıkların bağlı olarak veya bu hastalıkların sonucunda ortaya çıkan hasarların (yıkımlar) yanısıra kaybolmalarına) direkt veya dolaylı olarak neden olduğu her türlü maddi ve bedensel zarar ile bu zararlara bağlı olarak sigortalıya yöneltilebilecek maddi ve manevi tazminat talepleri, iş durması ve direkt veya dolaylı her kayıplarına ve finansal kayıplara ilişkin her türlü hasar, masraf ve gider işbu sigorta poliçesi kapsamı dışındadır.

Bulaşıcı Hastalık; aşağıdaki durumların ortaya çıktığı hallerde herhangi bir madde veya ajanla bir organizmadan bir diğerine geçebilen her türlü hastalığı ifade eder:
-İlgili madde veya ajanın canlı ya da zararlı olması fark etmeksizin bir vücut, bakteri, parazit veya kritik bir organizma da dahil olmak üzere bir canlıya bulaşma hallerini ilgili bir diğer varyasyonu içermesi ve
-bulaşma şekline değinilen ya da dolaylı olması fark etmeksizin hava yoluyla bulaşma, vücut sıvısı yoluyla bulaşma, herhangi bir yüzey ya da nesne, toprak, su veya gazdan ya da herhangi bir yüzey ya da nesne, toprak, su veya gaza olmak şekilde bir bulaşma veya organizmalar arası bulaşmaya (bunlarla sınırlı olmamak üzere) işaretmesi ve
-ilgili hastalığın, maddenin veya ajanın insan sağlığı veya refahı açısından zararlı olması ya da zarar teşkil etmesi veya edilebilecek şeklinde olması, bozulmaya yol açması,değer kaybına veya pazarlanabilir olma niteliğinde kayba neden olması veya bulunması ihtiyatı yaratması ya da bu tür durumlar teşkil etmesi.

a)Koronavirüs hastalığı (COVID-19);
b)Ağır akut solunum yetmezliği sendromu koronavirüs 2 (SARS-CoV-2);
c)yukarıda bahsedilen virüslere ilişkin mutasyonlar veya türevleri.

Ayrıca, epidemi, pandemi veya bulaşıcı hastalıklar veya bahsedilenlere neden olan virüslerin mutasyonları veya türevlerine ilişkin olarak kontrol, önleme, tanılama veya diğer herhangi bir önlemle ilgili olarak, değişiklik ya da dolaylı olarak ajanlardan kaynaklanan, bu önlemlere bağlı olarak veya bu önlemler sonucunda ortaya çıkan her türlü maddi ve bedensel zarar ile bu zararlara bağlı olarak sigortalıya yöneltilebilecek maddi ve manevi tazminat talepleri, iş durması ve direkt veya dolaylı her kayıplarına ve finansal kayıplara ilişkin her türlü hasar, masraf ve gider de işbu sigorta poliçesinin kapsamı dışında kalacaktır.

**SİBER RİSK İSTİSNA KLOZU**

1. İşbu poliçe veya poliçeye bağlı ek belge eşliğinde aksine dağılım herhangi bir hüküm bulunduğunda,
Türk Sigorta Genel Şartları çerçevesinde ve poliçe teminat kapsamına dahil edilmiş olan haller dışında, doğrudan veya dolaylı olarak aşağıdakilerden kaynaklanan, aşağıdakilerin sebebiyet verdiği veya aşağıdakiler ile bağlantılı olarak: Bilgisayar Sistemi ve Verilerinde? ortaya çıkan her türlü maddi zarar da bu sözleşme bağlı olarak sigortalıya yöneltilebilecek maddi ve manevi tazminat talepleri, iş durması, direkt veya dolaylı her kayıplarına ve finansal kayıplara ilişkin her türlü hasar, masraf ve gider işbu sigorta poliçesi kapsamı dışındadır:

1.1. Bilgisayar sistemi'nin zarar görmesi, üzerinde değişiklik yapılması ya da hasara uğraması veya işlevsellik, kullanılabilirlik ve işletiminde düşüklük olması;

1.2. Herhangi bir Verinin değeriyle ilgili herhangi bir etkiler de dahil olmak üzere, herhangi bir Verinin kullanım kaybı, işlevselliğinde azalma, zararın, değiştirme, geri yüklenme veya değiştirme maliyetleri

Tanımlar

2. Bilgisayar Sistemi; zarardan herhangi bir sistem veya herhangi bir kullanıcının ve dijital cihaz, çalıştırma veri depolama aygıtı, ağ oluşturma ekipmanı ya da yedekleme amacıyla dahil olmak üzere her türlü bilgisayar, donanım, yazılım, bilgi teknolojisi ve iletişim sistemi veya elektronik cihazı (akıllı telefon, dizüstü bilgisayar, tablet, giyilebilir cihaz dahil fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere) ifade eder.

3. Veriler; bilgi, algı, kavram, kod veya bir Bilgisayar Sistemi tarafından kullanılacak, değiştirecek, işlenecek, bilinecek veya saklanacak şekilde kaydedilen veya iletilen diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

**KLOZLAR**

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 543 935 05 18 Fax: 312
E-mail: info@mapfre.com

Sayfa: 14/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına tüketim teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi ge.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(510-Ekranı)

Sistem Tarih: 03-10-2022 13:54

| Acente No | TSEV Acente No | Poliçe No | Zeyil No | Yenileme No | Mod. No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlangıç | Poliçe Vadesi Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114043 | T1001zb-JTJI | 61[illegible]3810 | 0 | 0 | 1 | 03-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

KLOZ 001 : GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, TERÖR VE SABOTAJ ÖZEL ŞARTI

Teminat Üstü : 50000000-TL ile sınırlıdır.

İşbu poliçenin diğer hükümleri aynı kalmak şartıyla, poliçe teminatının aşağıdaki şartlar ve istisnalarla genişletildiği hususunda taraflar mutabık kalmıştır. Sigortalı tayınatında aşağıdaki sebeplerle ("hallerden" olarak belirtilen durumlar hariç) meydana gelebilecek fiziksel hasarlar üç beyin, mevcut sınırlar ve hariç poliçe teminatına dahildir.

1.Aşağıda belirtilen Kişilerden 3. Maddesinde belirtilen işlerini yapmak üzere işverenin veya işveren adına hareket eden yetkilinin kayıtsız, şartsız veya izinli olarak bulunduğu sırada hasarlara işçilerin neden yolaçtıkları hasarlardan sorumlu oldukları ölçüde işçilerin eylemleri sonucunda meydana gelen hasarlar.

2.Sivrede olan veya isteyi edilmiş işlerde hareketleri sonucu meydana gelen hasarlar.

3.Bu özel teminatların kapsamak için kamu otoritelerince yapılan hareketler sonucu meydana gelen hasarlar

4.Teröristler eylemler ve eylemlerden doğan sabotaj ile bunlar ve gerektirdiği sebep ve hukuki tedbirlerin sebep olduğu bütün ziyanlar, tevsikata ilave edilmiştir.

Bu klozda "Terör"; baskı, sindir, şiddet, korkutma, yıldırma, silahlama veya kitlesel yıkımlarından bağlıyla, Anayasa'da belirtilen Cumhuriyet'in niteliklerini, siyasi hukuki sosyal, fiili, ekonomik düzenini değiştirmek, Devletin ülkesi ve milleti ile bölünmez bütünlüğünü bozmak, TBK Devletin ve Cumhuriyetin varlığını ortadan kaldırmaya çalışmak, Devlet Otoritesini zaafa uğratmak veya yıkmak veya ele geçirmek, temel hak ve hürriyetleri yok etmek, Devletle iç ve dış güvenliğini, kamu düzenini veya Genel Sağlığı bozmak amacıyla bir örgütle anlaşmak bir veya birden fazla kişinin aynı amaç doğrultusunda hareketlerini meydana gelmiş sayılır. Örgüt, iki veya daha fazla kişinin aynı amaç doğrultusunda hareketleriyle meydana gelmiş sayılır. Örgüt terimi, Türk Ceza Kanunu da ceza hükümlerini içeren özel kanunlarda geçen teşekkül, cemiyet, silahlı cemiyet, çete veya silahlı örgüt olabilecek

İSTİSNALAR

Aşağıdaki sebeplerle meydana gelen ziya ve hasarlar kapsam haricidir.

1.İşin kısmen veya tamamen durması neticesi meydana gelecek mali kayıplar,

2.Kanunun verdiği yetkiye istinaden yahut emir ve kararlar tarafından sigortalı taşınmazın kısmi veya tamamen, geçici veya sürekli el konulması, geçici veya sürekli olarak işgal edilmesi ve benzeri hususlar sebebi ile uğrayacağı kayıplar,

3.Aşağıdaki olaylar sonucunda veya sebebiyle, sigortalı taşınmazlarda doğrudan veya dolaylı olarak meydana gelebilecek ziya ve hasarlar.

a.Savaş ilan edilmiş olsun veya olmasın savaş, istila, yurt dışından düşman saldırısı, sivil savunma kanunları ve benzerleri.

b.İsyan,isyan niteliğindeki ayaklanmalar, darbe, ihtilal ve benzeri erkan.

Bu klöz kapsamında bir hasar durumunda, gerekli görülüdüğü takdirde, hasarın sebebinin yukarıda belirtilen hallerden olmadığına ispat hakkı sigortalıya aittir.

Poliçede bu ek teminat için ayrı bir limit belirlenmediği takdirde sigorta bedeli bu poliçe ile teminat edilen kıymetlerin poliçede belirtilen bedelleri ile aynıdır.

KLOZ 002 : DEPREMİ BÖLGESİNDEKİ YAPILAR ÖZEL ŞARTI

Teminat Bedeli:50000000-TL

İşbu poliçeleri, bu klozu hariç aykırı olmayan diğer hükümleri aynı kalmak kaydı ile, depremin doğrudan veya dolaylı olarak sebep olacağı hasarlara sigortacı tarafından tazmin edilmesinin ön şartı: sigorta konusu yapılan veya montaj işlerinin, proje standartlarına uygun şekilde projelendirilmiş olması ve hasar anına uygun kalitede malzeme ve işçilik kullanılmasıdır. Hasar anına uygun kalitesi edilmemesi sebebiyle meydana gelecek hasarlar için tazminat ödenmeyecek olup, buna uygun hareket edildiğinin ispat hakkı sigortalıya aittir. Deprem hasarları poliçede başka türlü belirtilmedikçe, ilgili kanunlarına eklerine ve mevzuat esasları ile tanımlı dahil edilmiştir.

KLOZ 103 : MAHSUR, ORMAN, TARLA NİKİLİ ALANLAR ÖZEL ŞARTI

İşbu poliçenin bu özel şartla aykırı olmayan diğer şartları aynı kalmak kayıt ve şartıyla inşaat / montaj işleri sebebi ile dalko malzemesinde veya civarında bulunan ormanlara, ekili alanlara ve diğer bitki örtüsüne doğrudan veya dolaylı olarak gelebilecek her türlü zarar ve ziyan ve bunlar nedeniyle doğabilecek her türlü sorumluluk hasar teminat kapsamı dışındadır.

KLOZ 150 : İNŞAAT - MONTAJ MALZEMELERİ GARANTİ HÜKÜMLERİ ÖZEL ŞARTI

Bu klöz ile poliçe şartlarında ve ekli listelerinde yer alan diğer hükümler aynen aynı kalmak şartıyla taraflar, inşaat malzemelerine, eski-teknik eklenmiştir.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CBO SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 295 00 10 Faks: 312
E-mail: info@mapfresigorta.com

Sayfa: 15/23
Bu poliçe 23 sayfadan ibaret olup tek başına hüküm taşıdı olmaz.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 722 0 722

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(618-Branş)

Sistem Saati: 08-10-2022 12:24

| Acente No | Poliçe No | Zeyl No | Birleşik No | Yenileme No | Ekip No | Tanzim | Poliçe Vizesi | | Gün (Adet) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Başlama | Bitiş | |
| 314043 | T150122-ITJI | 6102280001936 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

dolaylı ve dolaysız olarak gelecek kayıp ve zararlar ile sorumluluk hasarlarının, bu tür malzemelerde sel bölgesinde en fazla 3 günlük birikim kapsayacak miktarda olması ve bundan fazlasının 20 yıllık verilere göre sel bölgesi olmayan bir yerde depolanıyor olması şartıyla teminata dahil olduğunu kabul ve taahhüt ederler.

**KLOZ 110 : SELDEN KAYNAKLANAN HASARLARA ÖNLEMLERİ ÖZEL ŞARTI**

Bu kloz ile, poliçe şartlarında ve ekli dökümlerde yer alan diğer hükümler aynen saklı kalmak şartıyla taraflar, poliçe sahası ve tanım edilmiş olması halinde poliçe sahası dışındaki alanlarda bulunan sigortalı kıymetlerde, yağış, sel veya sudan kaynaklanacak meydana gelecek kayıp ve zararların ancak, söz konusu projede çalışılan ve gerçekleştirilmesi sırasında gerekli emniyet tedbirlerinin alınmış olması ile başka sigortalarımızda dahil olacağına karar verilmiştir.
Gerekli emniyet tedbirlerinden kasıt, plan ve proje hazırlığı safhasında yapılan hesaplamalarda ve projenin uygulanması sırasında, sigortalı kıymet cinsiyle ilgili olarak ve tüm sigorta süresince tespit edilecek olan yüksek mukavemetteki verilerden ve istatistiklerden yararlanılmış olmasıdır.
Kıymet sahası içinde bulunan çukur kısımlar olsun, tüm çukurlar) su yol ve yatağındaki kum, çakıl gibi suyun akışını engelleyecek engellerin, sigortalı tarafından tedbir gösterilmemesi sonucu meydana gelecek kayıp ve zararlar teminat edilmeyecektir.

**KLOZ 113 : TAHRİM ÖNLEMLERİ ÖZEL ŞARTI**

İşbu poliçe sahası ve tesis edilmiş olması halinde yanlış sahası dışındaki depolarda bulunan sigortalı kıymetlerde yangın ve infilak hasarlarının ödenebilmesinin ön şartı aşağıdaki emniyet tedbirlerinin alınmış olmasıdır. Bir konumda sigortalılar müştereken hareket ederek, aşağıda belirtilen emniyet tedbirlerinin alınmasında halinde meydana gelebilecek yangın ve infilak hasarları işbu poliçe teminatı dışındadır.
1.Riziko müstakildir, uygun cinste ve yeterli miktarda yangın dolabı(lar)da muhafazası bulundurulacaktır.
2.İnşaat sahasına cinsinde bulundurulacak malzemelerden depo edilmesi gerektiği takdirde, bu malzemeler her biri diğerinden en az 30 metre uzakta bulunan veya yangın dayanımlı depolar içinde muhafaza edilecek ve bir depoda bulundurulacak malzemelerin toplam bedeli, poliçede belirtilen limit (sigortanın her bir depo için azami sorumluluk limiti) aşmayacaktır.
3.Dökülü davlumbaz metalden olan ahşap dahil her türlü yanıcı ve patlayıcı maddeden mesafeli veya inşaat sahasından emniyetli uzaklıkta muhafaza edilecektir.
4.Mümkün olduğu ölçüde, dökülü davlumbaz sahası olan ahşap/dahil yanıcı ve patlayıcı malzeme civarında kaynak ve açık ateşle çalışma gerektiren işler yaptırılmayacak. Kaynak kaçınılmaz olduğu durumlarda yeterli yangın söndürücü ile teçhiz edilmiş en az bir yangın görevlisi hazır bulundurulacaktır.

**KLOZ 002 : FIRTINA ÖZEL ŞARTI**

İnşaat Tüm Riskler Sigortası Genel Şartlarına göre teminat altında olan FIRTINA hadisi ile yerden 10 metre yükseklikte, 17,1 metre hız ve (7 Bofor) mukavemetine eşit sürüntler kastedilmektedir. Bu hızın altında gerçekleşmiş olmuş kabul edilecek maddi zararlar bu poliçenin kapsamı dışındadır.

**KLOZ 007 : İNŞAAT / MONTAJ MALZEMELERİ, EKİPMANLARI VE İŞ MAKİNELERİ HIRSIZLIK ÖZEL ŞARTI**

İşbu poliçe sahası ve tesis edilmiş olması halinde yanlış sahası dışındaki depolarda bulunan sigortalı kıymetler için geçici süreli kısmi maddi zarar meydana gelebilecek. Ancak, kıymetlerden çalınabilmesinin ön şartı, bu malzemelerin kapalı yerde ise sağlam duvarlar, çatılı ve kilitli alanlar, açık alanda ise etrafı duvarlar gibi engelleyecek biçimde çevrilmiş ve bekçi kulübesi yanında depolanmış olmasıdır.

Hırsızlık teminatı, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin benimsemiş olduğu Havuzlak Sigortası Genel Şartları dahilinde verilmiştir.

**KLOZ 010 : 72 SAAT ÖZEL ŞARTI**

Sigortalı kıymetlerde inşaat sürecinde Meydana Gelen Zararlar Bakımı altında tazmin edilebilir: fırtına, taşkın, boşalma, dökme, su hasarı, sel, çöpleme, tasarruf ve usulsüz eylemler sonucu 72 saat içinde oluşacak bütün fiziksel hasar veya zararlar (tamir edilebilir durumda olsun veya olmasın) tek bir olaymış gibi kabul edilecektir. Olay başına muafiyet uygulanması yapılarken bu zaman farklı dilimde olsa

**KLOZ 011 : SUDAN ÖZEL ŞARTI**

Sigortalı, İnşaat Bakımına ulaşmasını takiben sigorta teminatı kapsamında gerekli önlemleri yapmalıdır. Hasar veya zarara açıkça görülebildiği şekilde kıymetlerin söz konusu olduğu binanın, Deniz Kıyısı veya Şantiye Dışı Depolama tanımlarının sınırlarının bu tip hasarlar veya zararlar teminat dışındadır.

Patlamanın kıymetler içine ilerl bir tarihe kadar çalışında kalması düşünülen) söz konusu olduğunda, çalışt dışından kaynaklanabilir ve gözle görülebilir bir hasar veya zarara rastlanmaya durumunda sigortalı kıymetler arasında çalışmadan çıkarılmalıdır ve kaydedilmelidir. Deniz Kıyısı veya Şantiye Dışı Depolama tanımlarının dışındaki bu tip hasarlar veya zararlar teminat dışındadır.

Çalışt kıymetlerde herhangi bir hasar veya zarara rastlanmaması ve bu sebepten dolayı geçici olarak çalışt muhafaza edilmesi halinde, daha ilerl bir tarihte çalışın aynı zamanda benzer bir hasar veya zararla karşılaşılması, hasarın veya zararın kaydedildiği ancak İnşaat Safhasına varıncaya kadar meydana gelmiş olduğu kabul edilecektir ve Dahili Nakliye veya Şantiye Dışı Depolama teminatı dışında kalmış olarak addedilecektir.

Ancak, hasar veya ziyanın ne zaman olduğu belirlenemezse ve bu hasar veya ziya Dahili Nakliye veya Şantiye Dışı Depolama teminatları kapsamında tazmin edilmezse, işbu poliçe tazminatın ödenebilmesi için sadece İnşaat sürecinin meydana gelmiş olma şartının yerine getirilmesi gibi kaydlayamazlar.

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CEBİ SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 955 09 10 Faks: 312
E-mail: info@mapfre.com

Sayfa: 19/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(618-Branş)

Sistem Tarih: 08-10-2022 12:04

| Acente No | TSRS Levha No | Poliçe No | Ek Poliçe No | Yenileme No | Mak. No | Versiyon | Poliçe Vadesi Başlama | Poliçe Vadesi Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114963 | T186122-JTJI | 618220000018165 | 0 | 0 | 1 | 08-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

**KLOZ 618: GARANTİYE TESLİMİNİ VE BİTİRİLMİ (CPE) ÖZEL ŞARTI**

Bilgisayar Sistemi:1000000-TL ile sınırlıdır.

Poliçenin diğer hükümleri aynı kalmak şartıyla, poliçeye ekli listede sigortalının beyanına göre kaydedilen yeniden inşaları ve ekleri, sabit makineleri ve/veya varsa makineleşik montaj, kazalık ve diğer aletleri kapsı teminat altındadır. Bu tesis ve ekleri ile ilgili bir olaya direktiften ortaya çıkan, bozulma, malzeme hatası, yağlama-bakım hatası gibi ihtiyaç sebepli hasarlar teminat hariçtir.
Hırsızlık teminatı, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin belirlediği Hırsızlık Sigortası Genel Şartları dahilinde verilmiştir. Buna göre açık sahada gözetimsiz bırakılan veya bina içinde fiili zorla girmelerinin bulguları bulunduğu takdirde bu poliçe teminata dayanmaz.
Sigortalı yeniden inşa bedeli için poliçeye ilgili listede belirtilen sigorta bedelleri sigortalının beyanıdır. Yeniden inşa bedellerinin sigorta bedelleri cari piyasa değerine (varsa eskitme, İşçilik, vergi ve, dahil) eşit olmalıdır. Sigortalı tarafından her bir kıymet için belirtilen sigorta bedeli, hasar anında o kıymet için yukarıda izah edildiği şekilde hesaplanacak sigorta değerinden eksik bulunursa, hasarının eksik sigorta prensibine göre aynı oranda tazmil edilir.
Şantiye Tesislerinden kasıt; işçi konaklama, çadırlar diğer binalar ve bunlar binaların ile bunlara sabit tesislerdir.
Şantiye Ekipmanlarından kasıt; inşaatlarınız çalışmaları için kullandığı el aletleri, sabit değildir, yardımcı ekipmanı ve tesislerdir. (Örneğin; sabit veya beton karıştırma tesisi, kompresör, jeneratör, tesisi ve dahil el aletleri, iskeleler, kalıplar vb.)

İşbu ek teminat, hasar sonrasında poliçede belirtilen sigorta bedeli ile tazmin dahil fakat yeniden (yenileme kaydırılmadığı gelir-giden kayıtları vb.) sigorta şirketine veya aracıya herhangi bir ödeme ile geçerlidir. Aksi takdirde herhangi bir hasar durumunda sigortadan tazminat alınamayacaktır.

KDV Klozu

Konu poliçede mevcut sigorta bedelleri aksi belirtilmedikçe KDV dahil olarak tespit edilmiştir.

Ancak hasar anında; poliçede yazılı sigorta bedelinin, KDV dahil sigorta değerinden düşük olduğunun tespit edilmesi durumunda, eksik sigorta uygulanmak suretiyle yeniden inşa tutarından KDV ödemesi söz konusu olabilecektir.

Bir KLOZ hasarlarında sigortalı, yapılacak değerlendirme için sigortacının veya/veya sigortacının uygun göreceği bilirkişilerle talep edeceği tüm mali belgeleri ibraz edeceğini peşinen kabul eder.

Poliçede teminat kapsamındaki hasara ilişkin tazminatların KDV dahil ödenebilmesi için ilgili mevzuat hükmü kıymetin onarım görmesi gerekmektedir. Örneğin ilgilim:

-Sigortalının veya/veya Sigorta ettirenin vergi mükellefi olduğu durumda ibtidanın eksik.

-Sigortalının veya/veya Sigorta ettirenin vergi mükellefi olduğu durumlarda ise yapılacak ibtidanın onarım, sigortacıya ödenecek bedelde tazminat KDV dahil ödenmektedir.

Bir hasarın veya hasarda kaçağının tespit sürecinin veya buna bağlı olarak ortaya çıkmayan işletmenin, hasar sebebi her ne olursa olsun kıymetin tam zıya olması, onarım kabul edilebilecek şekilde hasarın zarar, kaybı vb.) sigorta tazminatından KDV dahil ödenmeyecektir.

Hasarın konu değerinde, işletene tesisinden satın alındığı ve işletene kayıtlarına geçtiği tarihte tahakkuk etmiş ve ödenmiş KDV tutarının, sigorta tronuku hasar nedeni ile KDV tutarının 30.06 maddesi 'Depreme , sel felaketi ve Türkiye Sokaklığı'nın yangın sebebi ile mütebir ilan edildi yetkilerdeki yangının sonrasına sayılı afetler hariç olmak üzere, sayılı afete mağdur ait KDV kapsamında ödenen ve KDV indirimine konu edilememesi veya KDV indiriminin konu edildiği takdirde bu tutarın beyan edilerek Vergi Dairesine iade edildiğini belgeler ile doğrulanması halinde Sigorta Şirketi adına hesaplacak bir yeniden ibtidanın indirilemeyen KDV'nin ödeneceği tutarında mahdut tutulmuştur.

YAPTIRIM UYGULANDIRMA VE İSTİSNA KLOZU

İş bu kez geçişi sigortacının sağladığı teminat, ödemeden yükümlü olduğu hasarın veya sigortalıya sağladığı sigorta menfaati şartlarının Birleşmiş Milletler (tarafından alınan yaptırım, yasaklarına, ambargo, tahrime kararları veya Avrupa Birliği, Birleşik Krallık, Amerika Birleşik Devletleri veya Türkiye Bazı veya ekonomik yaptırımları, kararları, yönetmelikleri kapsamında ihlal bulduğu zarar oluşmak üzere yasaklanan bir fiile sigortacıya sunuz bırakmayan hükümle, sigortacının ilgili teminatı sağlayamayacağı herhangi bir hasar ödemeden yükümlü olmayacağı veya sigortalıya sigorta menfaati sağlamayacaktır. İşbu/veya mülkiyet kısıtlamak adına, sigorta poliçesi sahibi veya lehdarı, Birleşmiş Milletler, Avrupa Birliği, Birleşik Krallık, Türkiye ve Amerikan Birleşik Devletleri dahil aracılık kurularak sınırlı olmamak üzere herhangi bir ülke veya uluslararası kuruluş tarafından uygulanan yaptırımı yaptırımı ihlal bir kişi, kuruluş veya özgün hukuki gelmez, bu poliçe kapsamında sigortacı poliçesi sahibine veya sahibinin ilişkin yaptırım yaptırımı bir tedbirle veya teminat sağlamakla veya herhangi bir şekle sağlamakla yükümlü olmayacaktır.

İşbu poliçe, sigorta ve sigorta kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi dahil fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, Birleşmiş Milletler tarafından alınan yaptırım, yasaklarına, ambargo, sınırlama kararları veya Avrupa Birliği, Birleşik Krallık, Amerika Birleşik Devletleri veya ekonomik yaptırımları, kararları,

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 995 66 16 Faks: 312
E-mail: info@csgsigorta.com

Sayfa: 17/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm taşır olmaz.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

**(610-Branş)**

Sistem Saati: 28-10-2022 12:54

| Acente No | YDS Lokasyon | Poliçe No | Zeyl No | Yenileme No | Dil No | Tanzim | Poliçe Süresi Başlama | Poliçe Süresi Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114843 | T180128-JTA | 6100200001916 | 0 | 0 | 1 | 28-10-2022 | 28-09-2022 12:00 | 31-12-2023 12:00 | 457 |

Yürürlükteki ve benzer şekilde Türkiye kanunları uygulanmaktadır. Bunu ihlal hallerin sonuç olmamak üzere, bu bir düzenlemeden ihlal eden herhangi bir iş ile ilgili olarak sigorta teminatı sağlanmaz.

## MUAFİYETLER-KOASÜRANSLAR-İSTİSNALAR

**DEPREM MUAFİYETİ**

**SEL-SEYLAP MUAFİYETİ**

Sel-seylap hasarlarında, 10000.-USDtanzim muafiyet uygulanır

**Tünelin MUAFİYETİ**

Tünel Teminatı %100 sigorta bedelinin %20'si sigortalının üzerinde kalmak, %80'i sigortacı tarafından karşılanmak üzere müşterek sigorta esasına göre verilmiştir.Ayrıca sigortalının zararında ödediği kısım üzerinden %2 tenzil muafiyet uygulanır.

## Bilgilendirme Notu

* Bu poliçe ile ilgili tanzimce hazırlanan bilgilendirme formu, poliçenizin ana güvencelerini içerir. Daha detaylı bilgi için poliçenizi Genel ve Özel Şartları ile Klozlarını mutlaka okuyunuz ve anlaşılmayan hususlar için şirketimize başvurunuz.
* Poliçenize özel bilgilendirme formunu okumanız önerilir.

**Ödeme Planı**

| Taksit | Tarih | Tutar |
|---|---|---|
| Peşinat | 28-10-2022 | 31.305,00 TL |
| 1. Taksit | 28-11-2022 | 31.238,00 TL |
| 2. Taksit | 28-12-2022 | 31.238,00 TL |
| 3. Taksit | 28-01-2023 | 31.238,00 TL |
| 4. Taksit | 28-02-2023 | 31.238,00 TL |
| 5. Taksit | 28-03-2023 | 31.238,00 TL |
| 6. Taksit | 28-04-2023 | 31.238,00 TL |
| 7. Taksit | 28-05-2023 | 31.238,00 TL |
| 8. Taksit | 28-06-2023 | 31.238,00 TL |
| 9. Taksit | 28-07-2023 | 31.238,00 TL |
| 10. Taksit | 28-08-2023 | 31.238,00 TL |
| 11. Taksit | 28-09-2023 | 31.237,18 TL |

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CBS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 999 09 19 Faks: 312
E-mail: info@cbssigorta.com

Sayfa: 1/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 758 0 725

MAPFRE Sigorta

# İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTA POLİÇESİ

(018-Bireysel)

Sistem Saati: 06-10-2022 12:54

| Acente No | Yeni Sertifika No | Poliçe No | Ek Poliçe No | Yenileme No | Ödeme Şekli | Tanzim | Poliçe Vadesi | | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Başlama | Bitiş | |
| 114643 | T190128-JTZI | 018220001618 | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 30-09-2022 12:00 | 31-03-2023 12:00 | 457 |

Sayın Sigortalımız,

Sigorta priminin tamamı veya taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise peşinat en geç poliçenin tesliminde, kalan taksitler en geç poliçe üzerinde yazılı ödeme planında belirtilen tarihlerde nakden ödenir. Sigorta primi veya taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise ilk taksit poliçenin tesliminde rağmen ödenmemişse sigortacının sorumluluğu başlamaz. Kesin vade günü bitiminden sonra yapılan ödemeler borcun ifası olarak kabul edilmez. Primin taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise kesin ödeme vadeleri poliçede yer alan ödeme planında gösterilen prim taksitlerinin herhangi birisi EN GEÇ vade günü sonuna kadar ödenmediği takdirde TEMERRÜDE düşer. Sigorta priminin taksitle ödenmesi kararlaştırılmasına rağmen izleyen taksitlerden herhangi biri zamanında ödenmez ise sigortacı, sigorta ettirene noter aracılığı veya iadeli taahhütlü mektupla prim borçunu ödemesini ihtar eder ve on günlük süre verir. Bu süre sonunda prim ödenmez ise sigorta sözleşmesi feshedilmiş sayılacaktır.

Sigortacı, sigorta ettirenin temerrüdü nedeniyle kanunlardan kaynaklanan diğer haklarını da ileri sürebilir. Rizikonun gerçekleşmesiyle henüz vadesi gelmemiş prim taksitlerinin sigortacının ödemekle yükümlü olduğu teminat miktarını aşmayan kısmi nitelikte hale gelir. Sigorta poliçesinin sigortalının prim borcunu ödemesinde temerrüdü nedeniyle feshedilmiş olması hallerinde sigortacının sorumluluğunun devam ettiği süreye tekabül eden prim gün esası üzerinden hesap edilerek fazlası sigorta ettirene iade edilir. Sigorta primi para olarak ödenir.

Sigortacının, sigorta ettirenin temerrüdü nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'ndan doğan diğer hakları saklıdır.

SİGORTALI

Ödeme şartlarını kabul ederim.

ACENTE

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 995 08 18 Fax: 312
E-mail: info@csgsigorta.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
Beşaltı Mah. Ahmet Adnan Saygun Cad. No:2 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
Sicil No: 179274

Sayfa: 1/23
Bu poliçe 23 sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

## İNŞAAT SİGORTALARI BİLGİLENDİRME FORMU

En az iki nüsha olarak düzenlenen bu form, sigorta sözleşmesine taraf olmak isteyen ve sigortadan menfaat sağlayacak diğer kişilere, yapacak sözleşmeye ilişkin hususlarda genel bilgi vermek amacıyla, 29.10.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Sigorta Sözleşmelerinde Bilgilendirmeye İlişkin Yönetmeliğe istinaden hazırlanmıştır.

### A. SİGORTACIYA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Sözleşmeye aracılık eden sigorta acentesine;
Ticaret Ünvanı : CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ
Adresi :REMZİ OĞUZ ARIK MAH.TUNALI HİLMİ CAD.NO: 62/12 ÇANKAYA ANKARA
Telefon : (312) 995 09 19 Faks : 312)

2. Teminatı veren sigortacıya;
Ticaret Ünvanı : MAPFRE SİGORTA A.Ş.
Adresi : TORUN CENTER, FULYA MAHALLESİ, BÜYÜKDERE CAD. NO:74/D. şişli, İSTANBUL
Telefon : 0 (850) 755 0 755 Faks : 0 (212) 334 90 19
e-posta : info@mapfre.com.tr
web : www.mapfre.com.tr

### B. UYARILAR

1. Sigorta hakkında daha ayrıntılı bilgi almak için, *İnşaat Tüm Riskler Sigortası Genel Şartlarını* ve teklifinize poliçe ekinde verilmiş olan klozlarda (Özel Şart) yer alan hususları dikkatlice okuyunuz.

2. *Sigorta primlerinin* tamamının veya taksitle yapılan ödemelerde *primin ilk* taksitinin, poliçenin teslim edildiği an ödenmesi gerekir. Primin ödenmemesi durumunda, aksi kararlaştırılmadıkça; *sigortacının sorumluluğu başlamaz.*

3. İleride doğabilecek birtakım ihtilafları önlemek için, *prim ödemelerinizde* (peşin veya taksitle) *ödeme belgesi* almayı unutmayınız.

4. Prim ödemesinde, mutlaka, kesin gibi ifadelerle *ihtarlı muhlet* kararlaştırıldığı hâllerde (Borçlar Kanunu md. 107), primin veya prim taksitinin zamanında ödenmemesi durumunda ihtar olmaksızın *sözleşme sona erer.*

5. Sözleşmenin feshedilmesi hâlinde, sigortacının sorumluluğunun devam ettiği süreye tekabül eden prim gün sayısı üzerinden hesap edilerek fazlası sigorta ettirene iade edilir veya bu tarihe kadar ödenmeyen ekstra prim, geçen gün sayısı hesap edilerek sigortacıya ödenir.

6. Sözleşmenin kurulması sırasında, sigorta süresince ve rizikonun gerçekleşmesi durumunda sigortacıya *eksik veya yanlış bilgi* vermekten kaçınınız. Aksi takdirde, tazminat ödeme süresi uzayabilir, tazminatı eksik alma veya alamama hâlleri ortaya çıkabilir.

### C. GENEL BİLGİLER

1. Bu sigortayla aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.
İnşaat İşleri (Proje Bedeli), Şantiye Tesisi Ve Ekipman (Ope), Çökme, Taşıma - Sabotaj, Deprem

Sigorta konusunu teşkil eden değerlerin teminat müddeti içerisinde inşaat sahasında bulunduğu sırada, inşaat sürecinde poliçede ve İnşaat Tüm Riskler Sigortası Genel Şartlarında belirtilen istisnalar dışında kalan, önceden bilinmeyen ani ve beklenmedik bir sebeple hasara uğraması temin edilmektedir.
Sigortanız kapsamında sağlanan teminatlar için lütfen poliçenize ve teklifinize bakınız.
Seçtiğiniz teminatlar kapsamında, adınıza düzenlenecek olan poliçede, aldığınız teminatların detayları

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA SUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ
Tel: 312 995 09 19 Faks: 312
E-mail: info@csgsigorta.com

Sayfa: 2/2/2/2
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

bulunmaktadır.

2. Tarafların, sigorta genel şartlarına ek olarak, kanuna, ahlaka aykırı bulunmamak üzere ve karşılıklı mutabık kalınmak suretiyle rizikonun özelliklerine uygun olarak özel şart kararlaştırabilme hakları vardır. Lütfen poliçe ve teklifiniz üzerindeki özel şartları dikkatle inceleyiniz.

3. Poliçe ile verilen teminatlar dışında, aşağıda yazılı olan riziko / zarar veya kıymetler, ilave prim ödemek şartıyla ek sözleşme ile teminat kapsamına dahil edilebilir.
İş Makineleri (Çpm), 3.Şahıs Mali Mesuliyet, Mevcut Bina Ve Tesisler, Alop (Kar Kaybı), İşveren Mali Mesuliyet, İşveren Şahıs Başına Bedeni, İşveren Kaza Başına Bedeni

***İnşaat Tüm Riskler Sigortası Genel Şartlarında belirtildiği üzere, Aksine sözleşme yoksa aşağıdaki haller sigorta kapsamı dışındadır:***

3a) İnşaatın yapılması için kullanılan makine, alet ve teçhizat ile geçici inşaat barakaları ve yardımcı yapılar.

3b) Üçüncü şahısların maruz kalacağı zararlar sigortalıya düşecek hukuki sorumluluklar.

3c) Hasar nedeni ortadan kaldırılması mümkün.

3d) Teminatın kapsamına giren sebeplerden meydana gelen ziya ve hasarların gerçekleştiği ücak dışında kalan ani vasıtalarla yapılan nakliye masrafları, kaza gelişme öncesi.

3e) Grev, lokavt, kargaşalık ve halk hareketlerinin ve bunların gerçekleştiği sırları ve hızlandırılmış hareketlerin sebep olduğu bütün ziya ve hasarlar.

3f) İnşaatın bitimi veya geçici kabulünden sonra başlayan bakım devresi.

3g) 3 üncü maddenin (c) bendinde belirtilen zararlar hariç olmak üzere, 5713 sayılı Terörle Mücadele Kanununda belirtilen terör eylemleri ve bu eylemlerden doğan sebeplerle bunları önlemek ve etkilerini azaltmak amacıyla yetkili organlar tarafından yapılan müdahaleler sonucunda, meydana gelen zararlar.

3h) Sigorta sözleşmesiyle teminat altına alınan risklerin gerçekleşmesi sonucunda doğrudan veya dolaylı olarak meydana gelen her türlü çevre kirliliği sebebiyle oluşabilecek bütün zararlar

4. Teminat dışı haller için ***İnşaat Tüm Riskler Sigortası Genel Şartlarına*** bakınız.

***D. RİZİKONUN GERÇEKLEŞMESİ HALİNDE***

1. Tazminat başvurusu için gereken bilgi ve belgelere ilişkin listeyi, poliçenin hazırlanmasını müteakip sigortacınızdan isteyiniz.

2. Rizikonun gerçekleşmesi durumunda 5 işgünü içinde, gerekli bilgi ve belgelerle birlikte ön sayfada adres ve telefonları yer alan sigortacıya başvuruda bulununuz.

3. Bildirim esnasında, sigortacı tarafından verilen talimatlar çerçevesinde hareket ediniz.

4. Genel Şartlar ve poliçenizde belirtilen kapsam dahilinde Rizikonun gerçekleşmesi halinde, tazminat ödeme yükümlülüğü genel ve özel şartlar ile sınırlı çerçevesinde teminat veren sigortacıya aittir.

***E. SİGORTA BEDELİ***

1. Sözleşmenin kurulması arasında sigorta bedelinin sigorta değerine eşit olmasına dikkat ediniz. ***Sigorta bedeli, poliçede yazılı olan*** ve rizikonun gerçekleşmesi halinde sigortacının ödemeyi taahhüt ettiği

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 286 06 16 Faks: 312
E-mail: info@csgsigorta.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş.



Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri 0850 755 0 755

terminatın uzamı tutarıdır. Sigorta değeri tanımı aşağıda verilmiştir:
Sigortaya esas alınacak bedeller: İşin kendisi için (varsa ilyat tarifesi dahil) sözleşme/proje bedeli; her türlü araç, iş ve hizmet makineleri, teçhizat, gantiye tesisleri ve benzeri için ise; yeni ikame bedelleridir. Sözleşme bedelinde artış meydana gelmesi halinde, zeyilname ile sigorta bedelinin artırılması gerekmektedir.

2. Tazminat ödemesinin söz konusu olduğu hallerde, sigorta değeri rizikonun gerçekleştiği anda belirlenir. Bu durumda sigorta değeri, rizikonun gerçekleştiği anda sigortalı kıymetin rayiç değeridir.

3. Poliçede yazılı değerin, E.1. maddesinde tanımlanan sigorta değerinden yüksek olması hâlinde, aşkın sigorta söz konusudur. Sigortacının azami sorumluluğu rayiç değer üzerinden hesaplanacak tazminat tutarı ile sınırlıdır. Ancak, sigortacıdan, sigorta değerini aşan miktara isabet eden primin iadesi talep edilebilir.

4. Sözleşmenin kurulması sırasında, poliçede yazılı değerin, E.1 maddesinde tanımlanan sigorta değerinden düşük tespit edilmesi hâlinde eksik sigorta söz konusu olur. Bu durumda sigortacı, orantısal olarak daha az tazminat öder.

5. Eksik ve aşkın sigorta durumlarından oluşabilecek ihtilafları önlemek için, ihtiyaç vesilesiyle tespit edilecek değer üzerinden sigorta (takasli sigorta/mutabakatlı değer) yapılabilir.

6. Rizikonun gerçekleşmesi durumunda, sigortalının serbestçe ekspertiz tayin edebilme hakkı vardır. Sigorta hasar ekspertlerinin isim ve adres bilgileri Hazine Müsteşarlığı'nın internet sitesinden (http://www.hazine.gov.tr) temin edilebilir.

**B. TAZMİNAT ÖDEMESİ HÜKÜMLERİ**

1. Adınıza aktedilecek sözleşmede alıcağınız muafiyet % veya TL (TL karşılığı farklı para birimleri) olarak belirtilecektir.

Hasarın şekline göre farklı muafiyetler uygulanacak olup detaylar için lütfen poliçenize ve teklifinize bakınız.

2.Tam hasar durumunda tazminat;

( ) Poliçede yazılı bedel üzerinden ödenecektir. (takasli sigorta/mutabakatlı değer yapılmışsa)
( X ) Rizikonun gerçekleşme anındaki rayiç değer esas alınarak ödenecektir.

3. Gerekli bilgi ve belgelerin eksiksiz şekilde sigortacıya ulaşmasından itibaren 30 gün içerisinde sigortacı tarafından gerekli incelemeler yapılarak tazminat işlemleri tamamlanacaktır.

**C. BAŞKASI HESABINA HAREKET EDENLER**

1. 5549 Sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun gereğince, sigorta şirketleri ve sigorta acenteleri, kimlik tespiti gerektiren işlemlerde, işlem yapılmadan önce, işlem yaptırılar ile nam veya hesabına işlem yapılanların kimliklerini tespit etmek zorundadır. Ayrıca, kendi adına ve fakat başkası hesabına hareket edenler bir başkası hesabına hareket ettiğini yazılı olarak beyan etmek zorundadır. Bu durumda işlemi talep edenin kimliği ve yetki durumu ile hesabına hareket edilenin kimliği de tespit edilir.

**H. ŞİKAYET VE BİLGİ TALEPLERİ**

" 1. Sigortaya ilişkin her türlü bilgi talepleri ve şikayetler için aşağıda yazılı adres ve telefonlara başvuruda bulunulabilir.Sigortacı, başvurunun kendisine ulaşmasından itibaren 15 iş günü içinde talepleri cevaplandırmak zorundadır."

Adres: Mapfre Sigorta A.Ş. Sigorta Talep ve Şikayet Birimi, Torun Center Fulya Mahallesi Büyükdere Cad. No:74/D 34381 Şişli/ İstanbul

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ Limited şirketi

Tel: 312 [illegible] 18 Fax: 312
E-mail: info@[illegible]sigorta.com

Sayfa: 22/23
Bu poliçe 23 Sayfadan ibaret olup tek başına kâğıt teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

Telefon: (212) 334 90 00 Faks: (212) 334 90 19 E-mail: alisyel@mapfre.com.tr

Sigorta Ettiren
adı-soyadı imzası
VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM
ŞİRKETİ

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CDS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 995 65 18 Faks: 312
E-mail: info@cdsgiorta.com

Sayfa: 23/23
Bu police 23 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifade etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi ge.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İŞVEREN MALİ MESULİYET SİGORTA POLİÇESİ

(561-Eranş)

Bitiş Saati: 05-10-2022 10:11

| Acente No | Yeni Lokal No | Poliçe No | Bir Evvelki No | Yenilenen No | Zeyl No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114643 | T109122-JTJI | 561220000022343 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 05-10-2022 12:00 | 05-10-2023 12:00 | 365 |

**Sigortalı**

Ad Soyadı/Unvanı : VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
Adresi :
Vergi Kimlik No : 8240758029 Tel : Email :

**Risk Bilgileri**

| | | | |
|---|---|---|---|
| RİSKİ İLİ | ELAZIĞ | RİSKİ İLÇESİ | MERKEZ |
| MAHALLE | SÜRSÜRÜ | ADRES ALANI | ELAZIĞ MERKEZ SÜRSÜRÜ |
| SEKTÖR ADI | İNŞAAT | FAALİYET KONUSU | İNŞAAT / MONTAJ FAALİYETLERİ |
| ALT FAALİYET KONUSU | YOK | ALT FAALİYET DETAY | KONUT AVM İNŞAATI YAPIM İŞİ |

| Sigorta Teminatı | Sigorta Bedeli( TL ) | Net Prim( TL ) |
|---|---|---|
| İŞVEREN MALİ MESULİYET | | 7.142,86 |
| ŞAHIS BAŞI AZAMİ LİMİT | 1.000.000,00 | |
| OLAY BAŞI AZAMİ LİMİT | 3.000.000,00 | |
| İŞVEREN POLİÇE SÜRESİNCE AZAMİ LİMİT | 3.000.000,00 | |
| ŞAHIS BAŞI MANEVİ TAZMİNAT | 200.000,00 | |
| OLAY BAŞI MANEVİ TAZMİNAT | 600.000,00 | |
| POLİÇE SÜRESİNCE MANEVİ TAZMİNAT | 600.000,00 | |

| | |
|---|---|
| NET PRİM | 7.142,86 |
| Gider Vergisi | 357,14 |
| BRÜT PRİM | 7.500,00 |

**NOTLAR - AÇIKLAMALAR**

810220000016160 İNŞAAT ALL Risk POLİÇİNİDİR.
SİGORTALILAR
SİGORTALI
VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM şirketi - VKN : 8240758029
? SİGORTA KAPSAMI
? İŞYERİNDE MEYDANA GELEBİLECEK İş KAZALARI SONUCUNDA İŞVERENE TEBETTÜP EDİLECEK HUKUKİ SORUMLULUK NEDENİYLE İŞVERENE BİR HİZMET AKDİ İLE BAĞLI VE SOSYAL SİGORTALAR KANUNA TABİ İŞÇİLER VEYA BUNLARIN HAK SAHİPLERİ TARAFINDAN İŞVERENDEN TALEP EDİLECEK VE SOSYAL SİGORTALAR KURUMU'NUN SAĞLADIĞI YARDIMLARIN DÜŞÜLDÜKTEN SONRA TAZMİNAT TALEPLERİ VE YİNE AYNI KURUM TARAFINDAN İŞVERENE KARŞI İŞ KAZALARINDAN DOLAYI İKAME EDİLECEK RÜCU DAVALARI SONUNDA ÖDENECEK TAZMİNAT MİKTARLARINI, POLİÇEDE YAZILI MEBLAĞLARA KADAR TEMİN EDER. SİGORTACI AYRICA BU SİGORTA İLE İLGİLİ OLARAK BİR DAVA AÇILMASI HALİNDE HÜKMOLUNAN MAHKEME MASRAFLARI İLE AVUKATLIK ÜCRETLERİNİ ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR. BU KADAR Kİ, HÜKMOLUNAN TAZMİNAT SİGORTA BEDELİNİ GEÇERSE SİGORTACI, AVUKATLIK ÜCRETİ DAHİL, DAVA MASRAFLARINA, ANCAK SİGORTA BEDELİ NİSBETİNDE İŞTİRAK EDER.
? İŞÇİLERİN İŞVERENCE SAĞLANAN TAŞITLA İŞYERİNE GETİRİLİP GÖTÜRÜLMELERİ TEMİNATA DAHİLDİR.
? İŞÇİLERİN İŞVEREN TARAFINDAN GÖREV İLE BAŞKA BİR YERE GÖNDERİLMELERİ ESNASINDA MEYDANA GELEN İŞ KAZALARI DOLAYISIYLA VAKİ OLACAK TAZMİNAT TALEPLERİ TEMİNATA DAHİLDİR.
? TÇ SINIRLARI DIŞINDAKİ İŞ KAZALARI VE SENTYA BAĞLI STAYNERLER TEMİNATA DAHİLDİR.
? MANEVİ TAZMİNAT TALEPLERİ TEMİNATA DAHİL DEĞİLDİR.
MESLEK HASTALIKLARI TEMİNATA DAHİL DEĞİLDİR.
? ORTAK GİRİŞİMLERİ TEMİNATA DAHİL DEĞİLDİR.
? RİSK BİLGİLERİ
RİSKİN ADRESİ
ELAZIĞ MERKEZ SÜRSÜRÜ MAHALLESİ - MERKEZ / ELAZIĞ
SİGORTA SÜRESİ
24.11.2020 - 24.11.2021
SİGORTA KONUSU
KONUT AVM İNŞAATI YAPIM İŞİ
TOPLAM ÇALIŞAN SAYISI

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED şirketi

Tel: 312 595 00 15 Faks: 313
E-mail: info@mapfreorta.com

MAPFRE SİGORTA A.Ş. Kaşıkçılar Cad. 6/2 Kat No: 79/78

Sayfa: 1/18
Bu poliçe 10 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 799 0 755

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

MAPFRE Sigorta

# İŞVEREN MALİ MESULİYET SİGORTA POLİÇESİ

(551-Ürünç)

Sistem Saati: 05-10-2022 16:11

| Acente No | Teklif Sunuş No | Poliçe No | Ek Poliçe No | Yenileme No | Ödeme Tipi | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Poliçe Vadesi Bitiş | Gün Adedi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114868 | T160129-VTJI | 551220000022213 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 05-10-2022 16:00 | 05-10-2023 12:00 | 366 |

15
YILLIK BRÜT İşçİLİK ÜCRETLERİ
1.170.000,00.-TL
SİGORTA BEDELLERİ VE PRİM HESABI
TEMİNAT TÜRÜ
SİGORTA BEDELİ (TL)
PRİM (TL)
ŞAHIS BAŞINA BEDEN
1.000.000,00
KAZA BAŞINA BEDENİ
1.000.000,00
İŞVEREN TOPLAM LİMİT
3.000.000,00
NOTLAR
? İşbu Teklifimiz, İNŞAAT/MONTAJ tüm Riskleri sigortasının şirketimizce tanzim edilmesi şartı ile geçerlidir.
? İşbu Teklifimiz, İşverenin sadece İNŞAAT/MONTAJ poliçesine konu İşyerinde çalışan İşçileri için geçerli olacaktır.
? Yukarıda belirtilen İşçi sayısı yaklaşık rakamdır. İşçilik ücretleri İşçi sayısındaki artış ve azalışa göz önünde bulundurularak projE süresİnce çalışanlara ödenecek toplam brüt İşçilik ücretleri toplamı olarak ilerlemelidir. Aksi halde, hasar durumunda eksik sigorta hükümleri uygulanacaktır.
? MÜTEAHHİT, İŞİN sevk ve idaresİ için yürütülmekte bulunan İş güvenliği ve İşçi sağlığı İle İlgili kanun, yönetmelik hükümleri, tüzüklerde ve bu mevzuatla belirtilen tüm tedbirleri almak ve gerekli tüm İşçi güvenlik giyeceklerini (baret, tulum, yağmurluk, çizme, gözlük, emniyet kemeri, maske, v.b.) temin edip, çalışmalar sırasında kullanımını sağlamalıdır.
? İşverenin mali mesuliyet teminatına bağlı herhangi bir aş teminat verilmiş olması halinde, her halükarda ödenecek toplam tazminat limiti, şahıs başı beden/kaza başı beden limitleri İle sınırlı olacaktır.
? İşbu poliçe kapsamında teminat verilen rizikolarda çalışan müteahhitler veyeya tali müteahhitler veyeya taşeronlarının sigortalı adına yürüttükleri faaliyetler sonucunda meydana gelebilecek kazalar sonucu sigortalıya yöneltilebilecek hukuki sorumluluk neticeleri teminata dahildir.
İşverenin Mali Mesuliyet Notları:
Aşağıdaki şartlar Alınması gereken asgari önlemler olup, müteahhit, yüklenici ve alt taşeronların İşin sevk ve idaresi için yürütülmekte bulunan İYAPI İŞLERİNDE İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ YÖNETMELİĞİ? ve İYAPI İŞLERİNDE KULLANILAN İŞ EKİPMANLARININ ASGARİ SAĞLIK VE GÜVENLİK ŞARTLARI? nda belirtilen kanun, yönetmelik hükümleri, tüzüklerde ve bu mevzuatlarda belirtilen tüm tedbirleri yerine getirmesi ön şarttır. (https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/01/20130128-9.htm ve https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/01/20130123-1(4-5.htm)
? Tüm İşçi güvenlik giyeceklerİ (baret, tulum, yağmurluk, çizme, gözlük, emniyet kemeri, maske, v.b.) temin edilmeli ve çalışmalar sırasında kullanımı sağlanmalıdır.
? Yapı İskelelerinde,amaçara korkuluk sistemlerinin bulundurulması. İskele üzerindeki çalışma platformlarının tam olarak doldurulması, İskelesiz çalışma platformlarına ulaşmak İçin İskele üzerine uygun merdiven sistemlerinin yapılması,
? Kat platform kenarlarının, asansör, tesisat ve şaft boşluklarının düşmeyi engelleyici güvenlik sistemleri İle kapatılması.
? Sabit merdivenlerin kova boşluklarının etrafında korkuluk bulundurulduğu olması,
? Yapı alanındaki tünel, konvansiyonel kalıp vb. kalıp çalışmalarında, yapı alanında kullanılan geçitlerde, kazı çalışmalarında kullanılan geçitlerde yürüyenten düşmeyi engelleyici güvenlik önlemlerinin alınmış olması,
? Yapı alanında, zeminden 3 metre yüksekte çalışma yapan İşçilerin emniyet kemeri kullanmaları.
? Asma İskelelerde çalışan İşçilerin güvenlik halatı kullanmaları,
? Yapı İskelelerinin uygunluk belgelerinin olması
? Kablo döşeme veyeya bakım İşleri esnasında tüm devre ve ekipmanlarda akımın tamamen kesilmesi ve bu ünitelerinin akım olmadığına dair test edilmesi
? Trafo ve yüksek akıma sahip alanlarda çalışma yapan kişilerde ehat belgesinin bulunması
? Yukarıda sayılanlar sadece örnek mahiyetindedir. Diğer mevzuatta belirtilen asgari güvenlik önlemlerinin alınması ve bu önlemlere uyumun sağlanması şarttır.
PANDEMİ/EPİDEMİ/KORONAVİRÜS HASTALIĞI İSTİSNASI:
İşbu sigorta sözleşmesinde veyeya bu sözleşmenin ekinde aksi belirtilse dahi, aşağıda belirtilen haller de dahil olmak üzere ve sadece bunlarla sınırlı olmamak üzere; gerçek veya algılanan ya da endişe duyulan her türlü epidemi/ veya pandemi gerçekleşmiş sayılır (yetkili kuruluşlarca bu şekilde beyan edilir edilmemesine bakılmaksızın) ya da bulaşıcı hastalığın neden olduğu; bu hastalıklara bağlı olarak veya bu hastalıkların sonucunda ortaya çıkan hasarların (münferit yada toplu hasarların) direkt veya dolaylı olarak neden olacağı her türlü madde ve bedeni zarar ile bu zararlara bağlı olarak sigortalıya yöneltilebilecek maddi ve manevi tazminat talepleri, İş durması ve direkt veya

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSO SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 955 05 10 Fax: 312
E-mail: info@csogigorta.com

MAPFRE Sigorta A.Ş.
Sermaye Miktarı YTL 84.000.000
Ticaret Sicil No. 265274

Sayfa: 2/10
Bu poliçe 10 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm ifadi etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İŞVEREN MALİ MESULİYET SİGORTA POLİÇESİ

(551-Eksiq)

Bitiş: Saat: 08-10-2022 10:11

| Acente No | TSRS Levha No | Poliçe No | Ek Poliçe No | Yenilenen No | Zeyil No | Tanzim | Poliçe Süresi | | Ödeme Şekli |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Başlama | Bitiş | |
| 114849 | T100122-İTJI | 551220000000343 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 06-10-2022 12:00 | 06-10-2023 12:00 | 360 |

DOLAYLI KAR KAYIPLARINA VE FİNANSAL KAYIPLARA İLİŞKİN HER TÜRLÜ HASAR, MASRAF VE DİĞER İŞBU SİGORTA POLİÇESİ KAPSAMI DIŞINDADIR.
BULAŞICI HASTALIK; AŞAĞIDAKİ DURUMLARIN ORTAYA ÇIKTIĞI HALLERDE HERHANGİ BİR MADDE VEYA AJANLA BİR ORGANİZMADAN BİR DİĞERİNE GEÇEBİLEN HER TÜRLÜ HASTALIĞI
İFADE EDER;
- İLGİLİ MADDE VEYA AJANIN CANLI YA DA CANSIZ OLMASI FARK ETMEKSİZİN BİR VİRÜS, BAKTERİ, PARAZİT VEYA FARKLI BİR ORGANİZMA DA DAHİL, ANCAK BUNLARLA SINIRLI OLMAMAKSIZIN HERHANGİ İLGİLİ BİR DİĞER VARYASYONU İÇERMESİ VE
- BULAŞMA ŞEKLİNİN DOĞRUDAN YA DA DOLAYLI OLMASI FARK ETMEKSİZİN HAVA YOLUYLA BULAŞMA, VÜCUT SIVISI YOLLUYLA BULAŞMA, HERHANGİ BİR YÜZEY YA DA NESNE, TOPRAK, SIVI VEYA GAZDAN YA DA HERHANGİ BİR YÜZEY YA DA NESNE, TOPRAK, SIVI VEYA GAZA OLACAK ŞEKİLDE BİR BULAŞMA VEYA ORGANİZMALARLARIN BULAŞMAYI ŞEKİLLERİLE SINIRLI OLMAMAK ÜZERE) İÇERMESİ VE İLGİLİ HASTALIĞIN, MADDENİN VEYA AJANIN İNSAN SAĞLIĞI VEYA REFAHI AÇISINDAN ZARARLI OLMASI YA DA ZARAR TEŞKİL ETMESİ VEYA MÜLKLER AÇISINDAN ZARARLI OLMASI, BOZULMAYA YOL AÇMASI, DİĞER KAYDINA VEYA PAZARLANABİLİR OLMA NİTELİĞİNDE KAYBA NEDEN OLMASI VEYA KULLANIM KAYBI YARATMASI YA DA SÖYLE DURUMLAR TEŞKİL ETMESİ.
d) KORONAVİRÜS HASTALIĞI (COVID-19);
a) AĞIR AKUT SOLUNUM YETERSİZLİĞİ SENDROMU KORONAVİRÜS 2 (SARS-COV-2);
b) YUKARIDA BAHSEDİLEN VİRÜSLERE İLİŞKİN MUTASYONLAR VEYA TÜREVLERİ.
AYRICA, EPİDEMİ, PANDEMİ VEYA BULAŞICI HASTALIKLAR VEYA BU HASTALIKLARA NEDEN OLAN VİRÜSLERİN MUTASYONLARI VEYA TÜREVLERİNE İLİŞKİN OLARAK KONTROL, ÖNLEME, TEMİZLEME VEYA DİĞER HERHANGİ BİR AMAÇLA İLGİLİ OLARAK DOĞRUDAN YA DA DOLAYLI OLARAK ALINAN VEYA ALINMAYAN ÖNLEMLERİN NEDEN OLDUĞU, BU ÖNLEMLERE BAĞLI OLARAK VEYA BU ÖNLEMLERİ SONUCUNDA ORTAYA ÇIKAN HER TÜRLÜ MADDİ VE BEDENİ ZARAR İLE BU ZARARLARA BAĞLI OLARAK SİGORTALIYA YÖNELTİLEBİLECEK MADDİ VE MANEVİ TAZMİNAT TALEPLERİ, İŞ DURMASI VE DİREKT VEYA DOLAYLI KAR KAYIPLARINA VE FİNANSAL KAYIPLARA İLİŞKİN HER TÜRLÜ HASAR, MASRAF VE DİĞER ÖZ İŞBU SİGORTA POLİÇESİNİN KAPSAMI DIŞINDA KALADAKTIR.

**SİLİNMİŞ ÖZELLİKLİ ÖZEL ŞARTI**
Sigorta ettiren veleya Sigortalı, Sigortacının veleya Sigortası adına hareket edenlerin, sigorta poliçesinin tanzimi/onaylanması öncesinde bilgi sahibi olduğu her türlü bilgi veleya belgeyi; 5684 Sayılı Sigortacılık Kanunu 31/A ve 31/B maddeleri uyarınca gerçeği veya gerçeğe uygun bir şekilde ifade etmediği veya gizlediği, sahte, manipülatif veya düzenleyici bir makamın denetimi veya incelemesi sonucunda yanlış olarak tespit edilmesi durumunda, rizo gösterilmiştir.

**POLİÇE NOTU**
* Poliçe Tanzim Tarihinden Önce Meydana Gelen veya Bu Tarihten Önceki Bir Sebepten Kaynaklanan Hasarlar Teminat Hariçtir.

**SİGORTA TEMİNAT LİMİTLERİ**
KİŞİ BAŞINA BEDENİ: 1000000 TÜRK LİRASI
KAZA BAŞINA BEDENİ: 3000000 TÜRK LİRASI
ÇALIŞAN KİŞİ SAYISI : 15
YILLIK ÖDENEN İŞÇİLİK ÜCRETLERİ : 1170000 TL

**SİGORTANIN KAPSAMI**
Sigortalının yukarıda belirtilen adreo adresi ve faaliyet konusunda çalışan personelin İşveren Mali Mesuliyet Sigortası Genel Şartları dahilinde meydana gelebilecek kazalar sonucu uğrayabilecekleri zararları yukarıda belirtilen teminat limitleri dahilinde karşılamaktır.

MAPFRE SİGORTA A.Ş., bu poliçe ile sigortalının işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda işverene yükümlülüğü hukuki sorumluluk sebebiyle işverene bir hizmet akdi ile bağlı ve Sosyal Sigortalar Kurumuna tabi işçiler veya bunların hak sahipleri tarafından işverenden talep edilecek ve Sosyal Sigortalar Kurumunun sağladığı yardımların ödenebilmesi ve dayanıklı tazminat talebinde bu ayın hesap kesiminden işverene karşı iş kazalarından doğuş ilişkin mükerrek süre dönüşü sonunda ödenecek tazminat miktarının ilgili işveren Sigortalının Sigortası Genel Şartları çerçevesinde yukarıda yazılı miktarlara kadar karşılayacaktır.

**ÖZEL ŞARTLAR**
Sigortalı, kazaların meydana gelmesini önlemek bakımından iş güvenliğinden olan ve kendisinden beklenmesi gerekli ve uygun tedbirleri yerine getirmek zorundadır.

**GENEL ŞARTLARIN ;**
2.A.1)İşçilerin, işverence sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak gidip gelmeleri sırasında,
2.A.2)İşçilerin, işverenin tarafından görev ile başka bir yere gönderilmesi yüzünden asıl işini yapmadıkları geçen zamanlarda, meydana gelen iş kazaları) maddeleri içerisinde dahildir.
Ayrıca aşağıdaki maddeler de kapsama dahildir ;

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSD SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 936 66 10 Faks: 312
E-mail: info@mapfre.com

MAPFRE Sigorta A.Ş. Boğaziçi Caddesi No: 1 34771

Sayfa: 3/10
Bu poliçe 10 Sayfadan ibaret olup tek başına bütün teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İŞVEREN MALİ MESULİYET SİGORTA POLİÇESİ

(0021-Ertaraj)

Sistem Tarih: 05-10-2022 13:11

| Acente No | TSRS Referans No | Poliçe No | Ek Bilgi No | Yenileme No | Zeyl No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114043 | T190122-J7J | 4510200002243 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 05-10-2022 12:00 | 05-10-2023 12:00 | 365 |

**ÖZEL VE GENEL ŞARTLAR NOTU**
Bu poliçe, Sigortalının veya Sigorta Ettiren'in beyanı doğrultusunda, ilgili Sigorta Genel Şartları ve bu şartlardan farklı getirilen, poliçede yazılı özel şartlar çerçevesinde poliçe kapsamına dahil edilmiş olan ilaveler gerçekleşmesi durumu sınırlandırılacak şekilde tanzim edilir. Genel şartlara, Müşteri Hizmetlerimiz www.mapfre.com.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

**NOTLAR**
* Bu poliçe, sigortalının veya sigorta ettirenin teklif ve beyanına dayanarak ve Sistemimize kaydedilmiş ilgili Genel Şartlar ve bu şartlardan farklı getirilen yönü ilgili hükümler ve/veya poliçede yazılı özel şartlar çerçevesinde işin/eşin dahil olan sektörden müteveffit şartları temin edilir.
* Sigortacının sigorta poliçesini vadesi bitiminde yenilemek zorunluluğu yoktur. Yenilemenin yapılabilmesi için sigorta ettirenin talebi ve sigortacının kabülü esastır. Aksi belirtilmedikçe sigorta sözleşmesi kendiliğinden sigortacının sorumluluğu yoktur.
* İşbu poliçe kapsamında değerlendirilecek herhangi bir hasarda poliçe ile sağlanan kıymetli evrak/eşya ana teminatı ve bunun limiti olarak sağlanmış olan ek teminatlar için sigortacının ana ve ek teminatlar toplamında azami sorumluluğu poliçede belirtilen gelen bayi, dükkan bilgi ve vitrin toplam teminat limitleri ile sınırlı olacaktır. Ödenmesi talep edilen bir yıldırım poliçe dönemde belirtilen gelen bayi, dükkan bilgi ve vitrin toplam teminat limitini aşamaz.
* İşbu poliçe ile sağlanan teminat, bu poliçe düzenlendiği esnadaki yazılı olan ve mapfre sigorta a.ş. tarafından tanzim edilen $102200099318 Numaralı aşırı tüm diğer poliçelerde sınırlanmış olan azami ve poliçe limitlerini için geçerli olacaktır.

**SİGORTA TAVİNİ**
5684 sayılı Sigortacılık Kanununun 22. maddesi 12. fıkrası gereğince sigorta ettirenin sigortalı, sigorta ettiren veya poliçeden menfaati sağlayan kişilerce leyhi edilmesi halinde, ekspertiz ücreti, sigorta ettirenin talebi üzerine sigortalı tarafından ödenir.

**SİBER RİSK İSTİSNA KLOZU**

1. İşbu poliçe veya poliçeye bağlı ek belge metninde aksine öngörülen herhangi bir hükme bakılmaksızın;
Türk Sigorta Genel Şartları çerçevesinde ve poliçe teminat kapsamına dahil edilmiş olan kayıp durumda, doğrudan veya dolaylı olarak, aşağıdakilerden kaynaklanan, aşağıdakilerin sebebiyet verdiği veya aşağıdakiler ile bağlantılı olarak Bilgisayar Sistemi ve Verilerindeki ortaya çıkan her türlü maddi zarar ile bu zararlara bağlı olarak sigortalıya yükümlülükleri maddi ve manevi sorumluluk talepleri, iş durması, dükkan veya dolaşım her kayıplarına ve finansal kayıplara ilişkin her türlü hasar, masraf ve giderler işbu sigorta poliçesi kapsamı dışındadır:

1.1. Bilgisayar sistemlerin zarar görmesi, üzerinde değişiklik yapılması ya da hasara uğraması veya işlevsellik, kullanılabilirlik ve işlevlerinde düşüklük olması;

1.2. Herhangi bir Verinin değeriyle ilgili herhangi bir nedenle de dahil olmak üzere, herhangi bir Verinin kullanım kaybı, işlevsizliğinde azalma, zararın, değişiklik, geri yüklenme veya çoğaltma masrafları

**Tanımlar**

2. Bilgisayar Sistemi; benzer herhangi bir aletten veya herhangi bir konfigürasyona ve ilgili giriş, çıkış veya veri depolama aygıtı, ağ oluşturma ekipmanı ya da yedekleme mantıksı dâhil olmak üzere her türlü bilgisayar, donanım, yazılım, bilgi teknolojisi ve iletişim sistemi veya ekipmanı, alınan (akıllı telefon, dizüstü bilgisayar, tablet, giyilebilir cihaz dâhil fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere) ancak sahip değil ve kontrol etmiyor.

3. Veriler; bilgi, veri, kavram, kod veya bir Bilgisayar Sistemi tarafından kullanılacak, erişilecek, işlenecek, iletilecek veya saklanacak şekilde kaydedilen veya farklı diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

**PANDEMİ/EPİDEMİ/KORONAVİRÜS HASTALIĞI İSTİSNASI**

İşbu sigorta sözleşmesinde veyahut bu sözleşmenin ekinde aksi belirtilen dahil, aşağıda belirtilen haller de dahil olmak üzere ve sadece bunlarla sınırlı olmamak üzere; gerçek veya algılanan ya da endişe duyulan her türlü epidemi veya pandemi şeklinde ortaya (yetkili hükümetçe bu şekilde ilanın edilip edilmemesine bakılmaksızın) ya da bulaşıcı hastalığımsından olduğu, bu hastalıklara bağlı olmak veya bu hastalıkların sonucunda ortaya çıkan hasarların (mütefekki yada toplu hasarların) direkt veya dolaylı olarak neden olacağı her türlü maddi ve manevi zarar ile bu zararlara bağlı olarak sigortalıya yükümlülükleri maddi ve manevi tazminat talepleriş durması ve dükkan veya dolaşım her kayıplarına ve finansal kayıplara ilişkin her türlü hasar, masraf ve giderler işbu sigorta poliçesi kapsamı dışındadır.

Bulaşıcı Hastalık; aşağıdaki durumlara ortaya çıkışı halinde herhangi bir madde veya ajanla bir organizmadan bir diğerine geçebilen her türlü hastalığı ifade eder:
-ilgili madde veya ajanın canlı ya da canlıya olması fark etmeksizin ısı virüs, bakteri, parazit veya farklı bir organizma da dahil olmak üzere ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere herhangi ilgili bir diğer varlıyapısını içermesi ve

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 [illegible] Faks: 312
Email: info@csgsigorta.com

Sayfa: 4/10
Bu poliçe 10 sayfadan oluşup tek başına bütün teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İŞVEREN MALİ MESULİYET SİGORTA POLİÇESİ

(551-Sirong) Sistem Saati: 06-10-2022 10:11

| Acente No | Yetki Levha No | Poliçe No | Birleşik No | Yenileme No | Zeyl No | Tanzim | Poliçe Süresi Başlama | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114943 | T199122-ATM | 551200000343 | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 06-10-2022 12:00 | 06-10-2023 12:00 | 366 |

-bulaşma şeklinin değişmesi ya da dolaylı olarak fark etmelerinin hasar yılında bulaşma, yıkıcı etkisi yükselip bulaşma, herhangi bir yıkıcı ya da zararlı, sızıntı veya gazdan ya dolayı hangi bir yıkıcı ya da zararlı, toprak, sızıntı veya gazın olumlu şekilde bir bulaşma veya organizmaları arası bulaşmaya sebebiyet etmemek (kanalı içerisinde) ve
-ilgili hastalığın, sakatlanın veya ölümün insan sağlığı veya refahı açısından zararlı olması ya da zarar teşkil etmesi veya etkileri açısından zararlı olması, kanalmaya yol açması,değer kaybına veya pazarlanabilir olma niteliğinde kayba neden olması veya kullanım kaybı yaratarak ya da bu tür durumlar teşkil etmesi.

a)Koronavirüs hastalığı (COVID-19);
b)Ağır akut solunum yetersizliği sendromu koronavirüs 2 (SARS-CoV-2);
c)yukarıda bahsedilen virüslere ilişkin mutasyonlar veya türevleri.

Ajanca, epidemi, pandemi veya salgın hastalıklar veya bahsedilenlere neden olan virüslerin mutasyonları veya türevlerine ilişkin olarak kontrol, önleme, tedbirleme veya diğer herhangi bir nedenle ilgili olarak değildir ya da dolaylı olarak ortaya çıkmaya önlenmesine neden olduğu, bu önlemlere bağlı olarak veya bu önlemler sonucunda ortaya çıkan her türlü maddi ve bedenlerarası bu sözleşme kapsamında sigortalıya yönelttirilecek maddi ve manevi tazminat talepleri, iş durması ve dolaylı veya dolaylı her kayıplarına ve ilintisel kayıplara ilişkin her türlü hasar, masraf ve gider de işbu sigorta poliçesinin kapsamı dışında kalacaktır.

## KLOZLAR

İşveren Mali Mesuliyet Ek Teminat Klozu

İşveren Mali Mesuliyet teminatına bağlı herhangi bir ek teminat verilmiş olması halinde, her halükarda ödenecek toplam tazminat limiti, yukarıda belirlenmiş Şahıs Başı Bedeli / Kaza Başı Bedeli limitini de aşmış olacaktır.

PRİM ÖDEME KLOZU

Sigorta primlerin tamamı veya taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise peşinat en geç poliçenin tanzim tarihinde, taksitlendirilmiş taksitler ise poliçenin tanzim tarihinde nakden ödenir. Sigorta primi veya taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise ilk taksiti poliçenin tanzimine müteakip ödenmemişse sigortacının sorumluluğu başlamaz.
Sigorta primlerin taksitle ödenmesi kararlaştırılmasına rağmen işveren taksitlerden herhangi biri zamanında ödenmez ise, sigortacı, sigorta ettirene noter aracılığı veya faaliyet belgesinde yazılı adresine prim borcunu ödemesine ilişkin bildirim ve on günlük süre verir. Bu süre zarfında prim ödenmez ise sigorta sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir. Sigortacı, sigorta ettirenin temerrüdü nedeniyle kendisinden feshettiğinden diğer haklarını da ileri sürebilir.

HASAR YÖNLENDİRİLİŞİ KLOZU

Sigorta ettiren, sigorta konusu rehinin gerçekleştiğini öğrendiği takdirde Mazeret Poliçe Genel Şartlarında belirtilen süre içinde sigortacıya haber vermekle yükümlüdür.
Sigorta ettiren, bu hasar yönlendirilişini yerine getirmediği takdirde sigorta tazminatı, hasarın zamanında bildirilmesi halinde tabi tutulacağı gibi sigortacı hasarın da ancak Poliçe Genel Şartları, ilgili Kanunlar ve bunlarda hüküm yok ise Borçlar Kanununun temerrüde ilişkin hükümlerine göre sorumludur.

YAPTIRIM UYGULANMAMASI VE İSTİSNA KLOZU

İş bu hasar garanti sigortasının sağladığı teminatın, ödenmekle yükümlü olduğu hasarın veya sigortalıya sağladığı sigorta menfaati yürürlüğün Birleşmiş Milletler kararlarının alınan yaptırım, yasaklama, kısıtlama, sınırlama kararları veya Avrupa Birliği, Birleşik Krallık, Amerika Birleşik Devletleri veya Türkiye ticari veya ekonomik yaptırımları, kanunları, yönetmelikleri kapsamında ihlal teşkil etmesi veya yaptırımına bir idari sigortanın mevcut kanunları nedeniyle, sigortanın ilgili kanunlar sağlayamayacağı herhangi bir hasar ödemesine yükümlü olmayacağı veya sigortalıya sigorta menfaati sağlamayacaktır. Şüpheye mahal bırakmamak adına, sigorta poliçesi sadece veya tahdidi, Birleşmiş Milletler, Avrupa Birliği, Birleşik Krallık, Türkiye ve Amerika Birleşik Devletleri dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere herhangi bir ülke veya uluslararası kuruluş tarafından uygulanan yaptırıma ilişkin bir kişi, kuruluş veya özgün hukuka gelirse, bu poliçe kapsamında sigortacı sigorta poliçesi sahibine veya lehdarına ilişkin poliçeden herhangi bir tazminat veya kazanımı sağlamakla veya herhangi bir başka sağlamakla yükümlü olmayacaktır.

İşbu poliçe, sigorta ve sigorta kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi dahil fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, Birleşmiş Milletler kararlarından alınan yaptırım, yasaklama, kısıtlama, sınırlama kararları veya Avrupa Birliği, Birleşik Krallık, Amerika Birleşik Devletleri veya ekonomik yaptırımları, kanunları, yönetmelikleri ve benzer şekilde Türkiye tarafından uygulanacak dahil fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, bu tür düzenlemeleri ihlal eden herhangi bir iş ile ilgili olarak sigorta sağlanmaz.

## MUAFİYETLER-KOASÜRANSLAR-İSTİSNALAR

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBESİ
ÇİÇEK SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 995 08 18 Fax: 312
E-mail: info@mapfrecicek.com.

MAPFRE Sigorta A.Ş. Poliçenin Kabul ve V.D. Onayıdır Sicil No:...

Sayfa: 2/10
Bu poliçe 10 Sayfadan ibaret olup ıslak imza bulunmadığı takdirde geçerli olmaz.

Sayın sigortalımız, poliçenizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 725 0 725

MAPFRE Sigorta

# İŞVEREN MALİ MESULİYET SİGORTA POLİÇESİ

(551-Brans)

Sistem Basım 06-10-2022 15:11

| Acente No | YDSS Lisans No | Poliçe No | Ek Poliçe No | Yenileme No | Zeyil No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlangıç | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114845 | TY190122-/IT-5 | 551200000002843 | 0 | 0 | 1 | 06-10-2022 | 06-10-2022 12:00 | 06-10-2023 12:00 | 365 |

**MUAFİYET**

Bu poliçe; Aşağıda hangi nitelikte ve şekilde olursa olsun, direkt veya dolaylı olarak neden olduğu, artırdığı, oluşturduğu veya sonucunda meydana geldiği ve asıl veya zamanaşımı konusu hasar veya hasarlara yönelik hiçbir talebi veya bu talepten ait sorumluluğu teminat dışıdır.

**İSTİSNALAR**

* İşbu poliçe ile yalnızca bedeni zararlar teminatı dahil olup her türlü maddi zarar teminat dışıdır.
* Bu poliçe; Aşağıda hangi nitelikte ve şekilde olursa olsun, direkt veya dolaylı olarak neden olduğu, artırdığı, oluşturduğu veya sonucunda meydana geldiği ve asıl veya zamanaşımı konusu hasar veya hasarlara yönelik hiçbir talebi veya bu talepten ait sorumluluğu teminat dışıdır. Her türlü kasıtlı, saiklı hareketler, eşkiyalık veya yankesicilik neticesiyle oluşabilecek zararlar teminat dışıdır.
* Sigortaya yükümlenecek her türlü nakit ve kıymetli para cezaları teminat kapsamı dışındadır.

**Bilgilendirme Notu**

* Bu poliçe ile ilgili sorularınız için müşteri temsilcinize bilgilendirme formu, poliçenizin ana çerçevesini açıklar. Daha detaylı bilgi için poliçenizi, Genel ve Özel Şartları ile Finansal ürünler hakkında okuyunuz ve anlaşılmayan hususlar için yetkililere başvurunuz.
* Poliçenizle ilgili bilgilendirme formunu okuyarak teyit ediniz.

**Ödeme Planı**

| Taksit | Tarih | Tutar |
|---|---|---|
| Peşinat | 06-10-2022 | 834,00 TL |
| 1. Taksit | 06-11-2022 | 834,00 TL |
| 2. Taksit | 06-12-2022 | 834,00 TL |
| 3. Taksit | 06-01-2023 | 834,00 TL |
| 4. Taksit | 06-02-2023 | 834,00 TL |
| 5. Taksit | 06-03-2023 | 834,00 TL |
| 6. Taksit | 06-04-2023 | 834,00 TL |
| 7. Taksit | 06-05-2023 | 834,00 TL |
| 8. Taksit | 06-06-2023 | 830,00 TL |

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 [illegible] Fax: 312
E-mail: info@csgsigorta.com

Sayfa: 6/10
Bu poliçe 10 Sayfadan ibaret olup tek başına hüküm teşkil eder.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

MAPFRE Sigorta

# İŞVEREN MALİ MESULİYET SİGORTA POLİÇESİ

(951-Branş)

Bitiren Saati: 05-10-2022 16:11

| Acente No | TOBB Üye No | Poliçe No | Zeyl No | Yenileme No | Sıra No | Tanzim | Poliçe Vadesi Başlama | Bitiş | Süre (Gün) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 114843 | T199132-JTJI | 951200000236 | 0 | 0 | 1 | 05-10-2022 | 05-10-2022 12:00 | 05-10-2023 12:00 | 365 |

Sayın Sigortalımız,

Sigorta priminin tamamı veya taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise peşinat en geç poliçenin tesliminde, kalan taksitler en geç poliçe üzerinde yazılı ödeme planında belirtilen tarihlerde nakden ödenir. Sigorta primi veya taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise ilk taksit poliçenin teslimine rağmen ödenmemişse sigortacının sorumluluğu başlamaz. Kesin vade günü bitiminden sonra yapılan ödemeler borcun ifası olarak kabul edilmez. Primin taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise kesin ödeme vadeleri poliçede yer alan ödeme planında gösterilen prim taksitlerinin herhangi birini EN GEÇ vade günü sonuna kadar ödemediği takdirde TEMERRÜDE düşer. Sigorta priminin taksitle ödenmesi kararlaştırılmasına rağmen izleyen taksitlerden herhangi biri zamanında ödenmez ise sigortacı, sigorta ettirene noter aracılığı veya iadeli taahhütlü mektupla prim borcunu ödemesini ihtar eder ve on günlük süre verir. Bu süre sonunda prim ödenmez ise sigorta sözleşmesi feshedilmiş sayılacaktır.

Sigortacı, sigorta ettirenin temerrüdü nedeniyle kanunlardan kaynaklanan diğer haklarını da ileri sürebilir. Rizikonun gerçekleşmesiyle henüz vadesi gelmemiş prim taksitlerinin sigortacının ödemekle yükümlü olduğu tazminat miktarını aşmayan kısmı muaccel hale gelir. Sigorta poliçesinin sigortalının prim borcunu ödemesinde temerrüdü nedeniyle feshedilmiş olması hallerinde sigortacının sorumluluğunun devam ettiği süreye tekabül eden prim gün esası üzerinden hesap edilerek fazlası sigorta ettirene iade edilir. Sigorta primi para olarak ödenir.

Sigortacının, sigorta ettirenin temerrüdü nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'ndan doğan diğer haklarından saklıdır.

SİGORTALI

Ödeme şartlarını kabul ediyorum.

ACENTE

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CBS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ Limited şirketi

Tel: 312 [illegible] Faks: 312
E-mail: info@[illegible]

Sayfa: 7/16
Bu poliçe 10 Sayfadan ibaret olup tek başına tüketim teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

## İŞVEREN SORUMLULUK SİGORTASI BİLGİLENDİRME FORMU

En az iki nüsha olarak düzenlenen bu form, sigorta sözleşmesine taraf olmak isteyen ve sigortadan menfaat sağlayacak diğer kişilere, yapacak sözleşmeye ilişkin hususlarda genel bilgi vermek amacıyla, 26.10.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Sigorta Sözleşmelerinde Bilgilendirmeye İlişkin Yönetmeliğe istinaden hazırlanmıştır.

### A. SİGORTACIYA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Sözleşmeye aracılık eden sigorta acentesinin;
Ticaret Ünvanı : CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ
Adresi :REMZİ OĞUZ ARIK MAH.TUNALI HİLMİ CAD.NO: 62/12 ÇANKAYA ANKARA
Telefon : (312) 905 05 19 Faks : 312)

2. Teminatı veren sigortacının;
Ticaret Ünvanı : MAPFRE SİGORTA A.Ş.
Adresi : TORUN CENTER, FULYA MAHALLESİ, BÜYÜKDERE CAD. NO:74/D, ŞİŞLİ, İSTANBUL
Telefon : 0 (850) 755 0 755 Faks : 0 (212) 294 99 19

### B. UYARILAR

1. Sigorta hakkında daha ayrıntılı bilgi almak için, *İşveren Mali Mesuliyet Sigortası Genel Şartlarını Ve Klozlar İle Özel Şartları* dikkatlice okuyunuz.

2. *Sigorta primini taksitlendirmeniz* veya taksitle yapılan ödemelerde *peşinat bir taksidinin*, poliçenin *teslim edildiği an* ödenmesi gerekir. Primin ödenmemesi durumunda, aksi kararlaştırılmadıkça, *sigortacının sorumluluğu başlamaz.*

3. İleride doğabilecek birtakım ihtilafları önlemek için, *prim ödemelerinizde* (peşin veya taksitle) *ödeme belgesi* almayı unutmayınız.

4. Prim ödemesinde, "mutlaka" , "kesin" gibi ifadelerle *kesin vadenin kararlaştırıldığı hallerde* (Borçlar Kanunu md. 107), primin veya prim taksitinin *zamanında ödenmemesi* durumunda ihtar almaksızın *sözleşme sona erer.*

5. Sözleşmenin feshedilmesi hâlinde, poliçeden herhangi bir tazminat talebinde bulunulmaması olması ön şartıyla, sigortacının sorumluluğunun devam ettiği süreye tekabül eden prim gün sayısı üzerinden hesap edilerek fazlası sigorta ettirene iade edilir veya bu tarihe kadar ödenmeyen ekstra prim, geçen gün sayısı hesap edilerek sigortacıya ödenir.

6. Sözleşmenin kurulması sırasında *eksik veya yanlış bilgi vermekten kaçınınız.* Sigorta süresince verilen bilgilerde herhangi bir değişiklik olması durumunda sigortacıyı gecikmeksizin acilen ve detaylı olarak bu değişikliklerden haberdar ediniz. Aksi takdirde, tazminat ödeme süresi uzayabilir, tazminatı eksik ödeme veya ödememe hâlleri ortaya çıkabilir.

### C. GENEL BİLGİLER

1. Bu sigortayla sigortalının talebi ve/veya poliçede gösterilen şekil, faaliyet ve hukuki münasebetlerinden doğan aşağıdaki teminatlar sağlanmaktadır.
İşveren Mali Mesuliyet,

Şirketimizce tanzim edilen İşveren Mali Mesuliyet poliçelerinde aşağıda belirtilen Madde 2 A-1 ve 2 A-2

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ
Tel: 312 905 05 19 Fax: 312
E-mail: info@csgsigorta.com

Sayfa: 6/10
Bu poliçe 10 Sayfadan ibaret olup tek başına bütün teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

otomatik olarak teminat kapsamı dahilindedir.

2A-1) İşçilerin, işverence sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında,

2A-2) İşçilerin, işveren tarafından görev ile başka bir yere gönderilmeleri yüzünden asıl işini yapmaksızın geçen zamanlarda meydana gelen iş kazaları,

Bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda işverene yansıyabilecek hukuki sorumluluk nedeniyle işverene bir hizmet akdi ile bağlı ve Sosyal Sigortalar Kanununa tabi işçiler veya bunların hak sahipleri tarafından işverenden talep edilecek ve Sosyal Sigortalar Kurumu nun sağladığı yardımların üstündeki ve dışındaki tazminat talepleri teminat altına alınmamıştır. Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından işverene karşı iş kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarları da poliçede yazılı meblağlara kadar teminat altına alınmıştır.

Sigortacının bütün bu teminatlar itibariyle toplam sorumluluğu poliçede yazılı teminat limiti ile sınırlıdır. Sigortacı ayrıca bu sigorta ile ilgili olarak bir dava açılması halinde hükmolunan mahkeme masrafları ile avukatlık ücretlerini ödemekle yükümlüdür. Şu kadar ki, hükmolunan tazminat sigorta bedelini geçerse sigortacı, avukatlık ücreti dahil dava masraflarına, ancak sigorta bedeli nisbetinde iştirak eder.

2. Teminat sadece teklif / poliçede belirlenmiş olan faaliyetle sınırlı olarak verilecektir ve teklif / poliçe üzerinde tanımlanan faaliyet haricî diğer bütün faaliyetler teminat dışında kalacağı için ; bütün faaliyetlerinizin risk değerlendirmesinin yapılıp fiyatlandırılarak teminat altına alınabilmesi amacıyla sigortacıya detaylı bilgi temin ederek faaliyet tanımlamanızın tam ve eksiksiz olarak yapıldığından emin olunuz.

3. Taraflarca, sigorta genel şartlarına ek olarak, kanuna, ahlâka aykırı bulunmamak ve sigortalı aleyhine olmamak üzere özel şartlar kararlaştırılabilme hakkı vardır. Lütfen poliçe ve teklifiniz üzerindeki özel şartları ve kısıtları dikkatle inceleyiniz.

4. Poliçe ile verilen teminatlar dışında, aşağıda yazılı olan riziko / zarar veya kıymetler, ilave prim ödemek şartıyla ek sözleşme ile teminat kapsamına dahil edilebilir.

***İşveren Mali Mesuliyet Sigortası Genel Şartlarında belirtilmiş olmasına rağmen yukarıda sayılan haller teminat dışında bırakılmıştır.***

2B) Türkiye Cumhuriyeti sınırları dışında meydana gelen iş kazaları,

2C) Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,

2D) Manevi tazminat talepleri,

5. Teminat dışı haller için ***İşveren Mali Mesuliyet Sigortası Genel Şartlarına 3 nolu maddeye*** bakınız.

***II. SİGORTALININ UYMAKLA YÜKÜMLÜ OLDUĞU ESASLAR***

1. Tazminat başvurusu için gereken bilgi ve belgelere ilişkin listeyi, poliçenin hazırlanmasını müteakip sigortacınızdan isteyiniz.

2. Rizikonun gerçekleşmesi durumunda 5 işgünü içinde, gerekli bilgi ve belgelerle birlikte ön sayfada adres ve telefonları yer alan sigortacıya başvuruda bulununuz.

3. Bildirim esnasında, sigortacı tarafından verilen talimatlar çerçevesinde hareket ediniz.

4. Sigortacının yazılı onayı olmadıkça, sorumluluğu veya tazminat talebini kısmen veya tamamen kabul etmeyiniz, ödeme taahhüdünde bulunmayınız, zarar görenlere herhangi bir tazminat ödemesinde

MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSG SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ Limited şirketi

Tel: 312 905 05 10 Faks: 312
E-mail: info@csgsigorta.com



Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | bilgi@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

bulunmaynız.

**E. TAZMİNAT VE TAZMİNAT ÖDEMESİ**

1. Sigortalının, sigortacının atadığı ekspere ilmaz etme hakkı mevcut olup bu durumda eksper tarafların mutabakatı ile tespit edilir. Sigorta hasar eksperlerinin isim ve adres bilgileri Hazine Müsteşarlığının internet sitesinden (http://www.hazine.gov.tr) temin edilebilir.

2. Teklif / poliçede bir muafiyet belirlenmişse, bu muafiyet sigortalının sorumluluğunda olan miktarı belirlemekte olup sigortalı tarafından karşılanacaktır. Talep edilen tazminat miktarı teklif / poliçede belirlenen muafiyet miktarının altında kalıyorsa sigortacı tarafından herhangi bir tazminat ödemesi yapılmayacaktır.

Bu sigorta kapsamındaki teminatlar ile ilgili olarak farklı muafiyetler ve/veya hasarsızlık uygulanabilir. Bu sebeple adınıza düzenlenen Teklif/Poliçenizi dikkatle inceleyiniz.

3. Sigortacı: ( ) Tahkim sistemine üye (x) Tahkim sistemine üye değil

**G. ŞİKAYET VE BİLGİ TALEPLERİ**

7. Sigortaya ilişkin her türlü bilgi talepleri ve şikayetler için aşağıda yazılı adres ve telefonlara başvuruda bulunulabilir. Sigortacı, başvurunun kendisine ulaşmasından itibaren 15 işgünü içinde talepleri cevaplandırmak zorundadır.

Adres: Torun Center Fulya Mahallesi Büyükdere Cad. No:74/D 34381 Şişli / İstanbul

Telefon: (850) 7550755 (PBX) Faks: (212) 334 90 18 E-mail: sikayet@mapfre.com.tr

Sigorta Ettiren'in
adı-soyadı /unvanı
VERA GRUP GÜVENLİK ANONİM
ŞİRKETİ

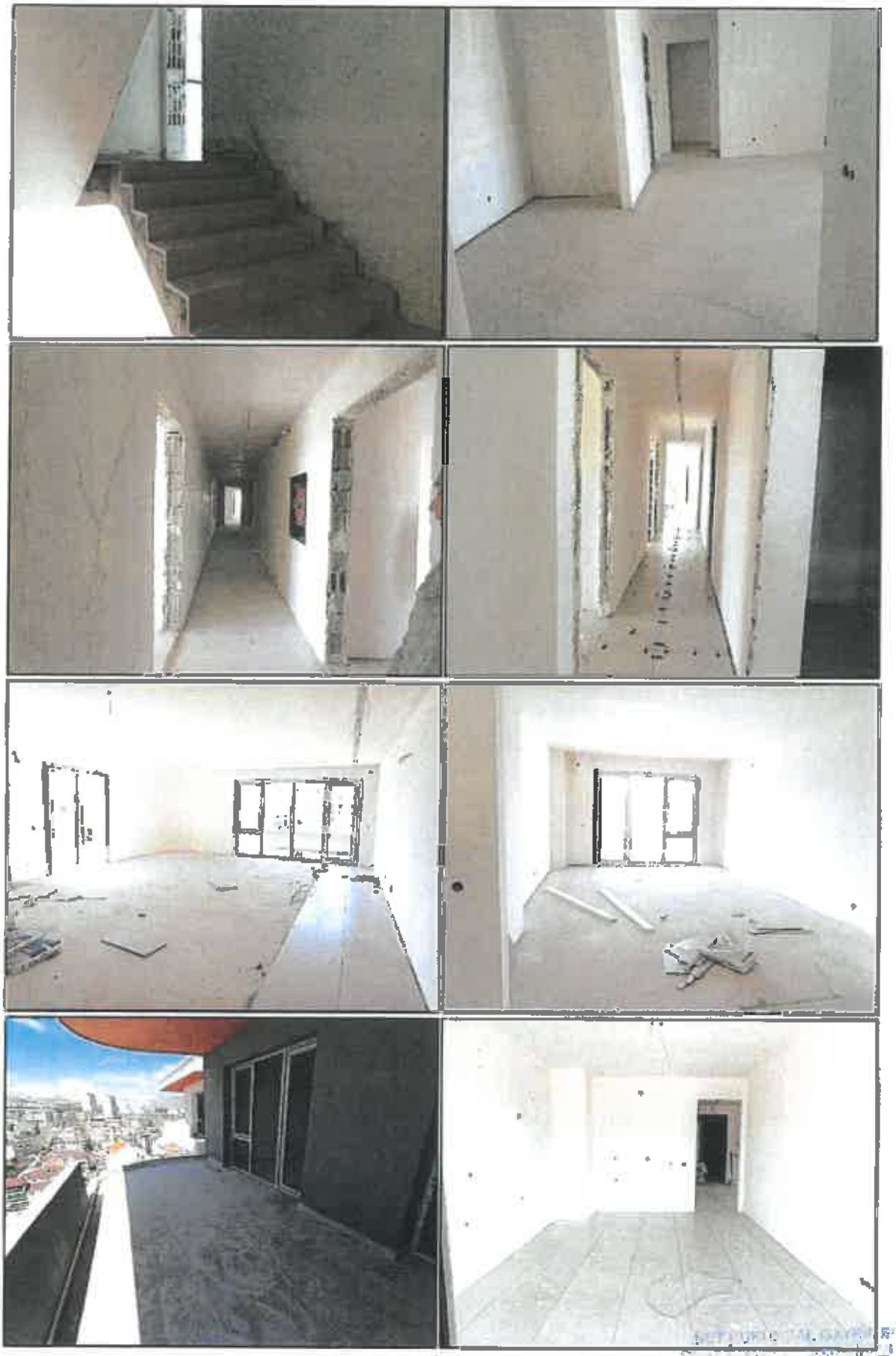
MAPFRE SİGORTA A.Ş.
ANKARA ŞUBE
CSS SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Tel: 312 [illegible] Faks: 312
E-mail: info@mapfre.com

Sayfa: 10/10
Bu poliçe 10 Sayfadan ibaret olup tek başına hükümsüz teşkil etmez.

Sayın sigortalımız, poliçelerinizi go.mapfre.com.tr adresinden görüntüleyebilirsiniz.
www.mapfre.com.tr | info@mapfre.com.tr
MAPFRE Müşteri Hizmetleri: 0850 755 0 755

**Taşınmaz Görselleri**



SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Lisans : 04.08.2010 No. : 401415

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:24 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

M. Ay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZKANDEMİR
BAŞKAN

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 08.05.2019 Belge No: 2019-01.2274

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 22058 [illegible] - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki faaliyetlerin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Deniz KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1886

Sayın Raci Gökcehan BONER

(T.C. Kimlik No: 4[illegible] - Lisans No: 401482)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki faaliyetlerin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Deniz KARŞI
Genel Sekreter

Ercan BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 11.04.2019 Belge No: 2019-01.2269

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: [illegible] - Lisans No: 411340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki faaliyetlerin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Deniz KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

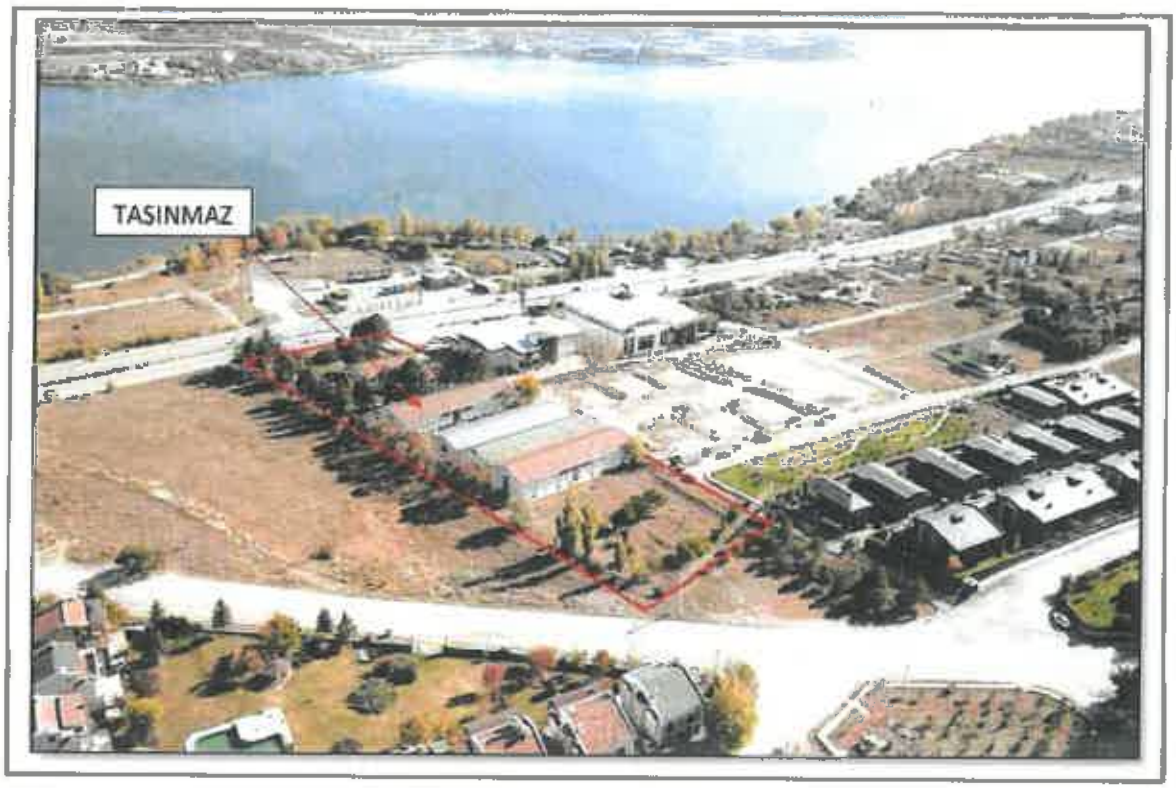
**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

# Gayrimenkul Değerleme Raporu

vera konsept GYO

**Özel 2023 - 349**

**Haziran, 2023**




| | |
|---|---|
| **Talep Sahibi** | **Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** |
| **Raporu Düzenleyen** | **Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** |
| **Rapor Tarihi** | **05.06.2023** |
| **Rapor Numarası** | **Özel 2023 - 349** |
| **Raporun Konusu** | **Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti** |
| **Değerleme Konusu ve Kapsamı** | **Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 parsel 'ARSA' nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.** |

↗ İş bu rapor, Kırk Altı (46) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ ..... 5
1. RAPOR BİLGİLERİ ..... 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası ..... 6
1.2 Değerlemenin Amacı ..... 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) ..... 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası ..... 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı ..... 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER ..... 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi ..... 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi ..... 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... 7
2.4 İşin Kapsamı ..... 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER ..... 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler ..... 8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ..... 10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 10
3.4 Değerlemesi yapılan 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 ..... 10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ..... 10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar ..... 11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler ..... 11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ..... 11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama ..... 11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ..... 11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ..... 12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ..... 12

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..... 14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler ..... 23
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ..... 23
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler ..... 23
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 23
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ..... 23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ..... 24
5.1 Pazar Yaklaşımı ..... 26
5.2 Maliyet Yaklaşımı ..... 28
5.3 Gelir Yaklaşımı ..... 28
5.4 Diğer Tespit ve Analizler ..... 30
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 31
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması ..... 31
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 31
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 31
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş ..... 31
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 ..... 31
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... 31
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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 ..... 31
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 31
7. SONUÇ ..... 33
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 33
7.2 Nihai Değer Takdiri ..... 33
8. UYGUNLUK BEYANI ..... 34
9. RAPOR EKLERİ ..... 34

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Talep Sahibi | Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Rapor No ve Tarihi | Özel 2023 - 349 / 05.06.2023 |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| Taşınmazın Açık Adresi | Güzelyalı Mahallesi, Haymana Bulvarı, no:176<br>Gölbaşı / Ankara |
| Tapu Kayıt Bilgisi | Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselde bulunan ARSA nitelikli vasıflı taşınmaz. |
| Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu) | Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde depo, ofis ve konut nitelikli yapıların bulunduğu ve depo ile konut nitelikli yapının kullanımda olduğu görülmüş olup diğerleri boştur. |
| İmar Durumu | Söz konusu taşınmaz ile ilgili Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 1152 Ada 1 numaralı parselin 14.12.2006 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında yer almakta olup Emsal: 0,30, Hmaks: 6,50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. İlgili plan notuna göre parsel kullanımının 'Ticaret' olarak tercih edilmesi durumunda E:0,70 olarak uygulanacaktır. |
| Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar) | Taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. |
| Piyasa Değeri | 140.000.000,00-TL<br>(Yüz Kırk Milyon Türk Lirası) |
| KDV Dahil Piyasa Değeri | 151.200.000,00-TL |
| Açıklama | Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapılar müşteri isteği üzerine değerlemeye dahil edilmemiştir. |
| Raporu Hazırlayanlar | Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 02.05.2023 itibariyle başlanmış ve 02.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 05.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 349 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselde bulunan 'ARSA' vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.05.2023 tarihinde ile imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SÖNER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için, tarafımızca 02.11.2022 tarihinde Özel 2022 - 1218 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

| | | |
|---|---|---|
| Sermaye | : | 6.000.000,-TL |
| Ticaret Sicil | : | 256696 |
| Telefon | : | 0 312 467 00 61 Pbx |
| E-Posta / Web | : | info@netgyd.com.tr www.netgyd.com.tr |
| Adres | : | Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara |

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

| | | |
|---|---|---|
| Şirket Unvanı | : | Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Şirket Adresi | : | Balgat Mh. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt. No:139 A / 59 Çankaya /ANKARA |
| Şirket Amacı | : | Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak |
| Sermayesi | : | 150.000.000,00 TL |
| Halka Açıklık | : | - |
| Telefon | : | 0 312 220 16 61 |
| E-Posta | : | info@verakonseptgyo.com.tr |

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapılar müşteri istaği üzerine değerlemeye dahil edilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

## 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Tesisleri Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselde bulunan arsadır. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden olan Haymana Bulvarı'na cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için Haymana Bulvarı üzerinde güneybatı istikametinde ilerlenirken 682. Cadde kesişimi geçildikten sonra sağ kol üzerinde konumludur. Taşınmazın bulunduğu bölge konut nitelikli gelişmektedir. Bölgedeki yapılaşma şekli genellikle 2-3 katlı villa tipi şeklindedir. Bulvar cepheli parsellerde ticari kullanım görülmektedir. Taşınmazın bulunduğu alanda bulvar cepheli parsellerde genellikle düğün salonu ve restoran olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir altyapı problemi bulunmamakta, bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

**Koordinatlar**

**Enlem:** 39.7902 **Boylam:** 32.7910

TAŞINMAZ

**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kaydları**

| | |
|---|---|
| İL – İLÇE | : Ankara - Gölbaşı |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ | : Güzeliyalı |
| CİLT - SAYFA NO | : 10 - 944 |
| ADA - PARSEL | : 1152 / 1 |
| YÜZÖLÇÜM | : 8.125,00 m² |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | : ARSA |
| TAŞINMAZ ID | : 80365 |
| MALİK - HİSSE | : VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |
| EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE | : Satış - 29.01.2021 - 31128 |

**3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Tekyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü webtapu portalı üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazın taşınmaz üzerinde yer alan tekyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

*Beyan Hanesinde:*
Kullanım Amacı: ÖZELLEŞTİRME NEDENİYLE( Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/I Fıkrası Gereği Belirtme) (08.01.2020-608)

YÖNETİM MERKEZİ (Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi)

**3.4 Değerlemesi yapılan 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**

Söz konusu parsel 29.01.2021 tarih, 3128 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile 'VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ' adına tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 1152 Ada 1 numaralı parselin 14.12.2006 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında yer almakta olup Emsal: 0.30 Hmaks: 6,50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

İlgili Plan Notları;

Haymana yoluna cepheli konut parsellerinde ticaret kullanımının tercih edilmesi halinde;
- Minimum parsel büyüklüğünün 1.400 m² olması durumunda;
- Emsal:0.70
- Hmax:1 Katta 4.50 m
- Hmax:2 Katta 7.50 m Koşulları Geçerlidir.

**3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**
Söz konusu gayrimenkul için Gölbaşı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**
Taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**
Rapora konu parsel üzerinde 1 adet konut nitelikli bina, 1 adet ofis nitelikli bina ve 4 adet depo nitelikli bina bulunmaktadır. Gölbaşı Belediyesinde yapılan araştırmalarda söz konusu yapılarla ilgili herhangi bir resmi evraka ulaşılmamıştır. Söz konusu yapılar, ekonomik ömrünü tamamlamış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgi**
Rapor konusu parsel üzerinde yer alan yapılar yapı denetimine tabi değildir.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu dosyaların tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projede uygulanması durumunda bulunacak dosyaların farklı olabileceğine ilişkin açıklama**
Değerleme taşınmazın mevcut durumu için yapılmış olup bilgi amaçlı müşteri tarafından parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan otel projesi hakkında da araştırma yapılmıştır. Parselin karayoluna cepheli olması sebebiyle ticari kullanımın bulunduğundan dolayı otel inşaatı yapılabilmektedir.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimliliği Sertifikası Hakkında Bilgi**
Rapor konusu parsel üzerinde yer alan yapılar enerji verimliliği kanununa tabi değildir.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara İli Hakkında

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı işçi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm,[58] yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kırık hatları) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkentin güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı civarındadır. Ankara il sınırları içinde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938 Kırşehir depremi şehirde hasara yol açmıştır. Ankara içindeki meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

Ankara, 2004 itibarıyla, İstanbul ve Kocaeli'den sonra çevreyi en fazla kirleten üçüncü ildir. Ankara'nın akarsuları ve bazı gölleri oldukça kirli durumdadır. İlin akarsuları içinde en fazla kirlenmiş olanlar arasında Sakarya ve onu besleyen Ankara Çayı ve Kızılırmak sayılabilir. Buna rağmen, sularının arıtılmasından bu yana Kızılırmak Ankara şehrinin ihtiyacını kısmen karşılamaktadır. Gölbaşı'ndaki Mogan ve Eymir göllerinde kirlilik yüzünden toplu balık ölümleri olmuştur. Tuz Gölü'ndeki kirlilik de bölgenin ekolojisini etkilemektedir.

Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır. Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Gölbaşı ilçe oldu. 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.

Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

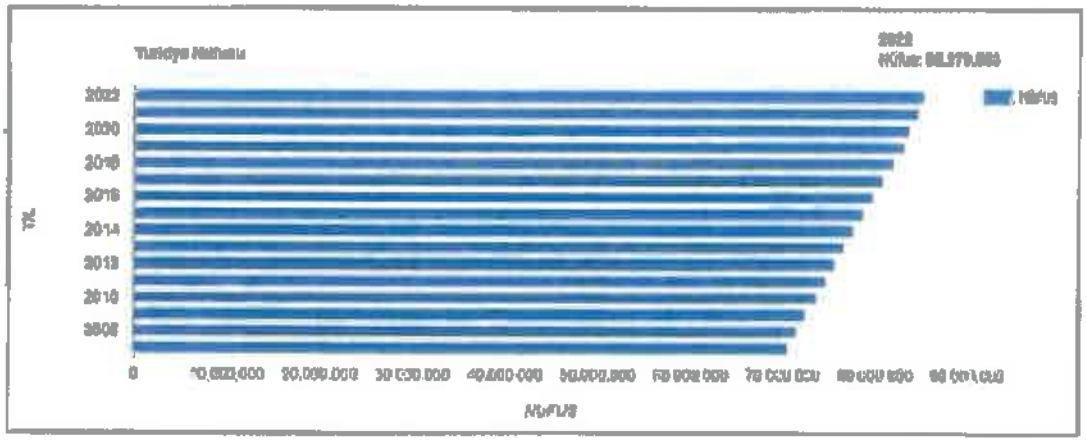
Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir. göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Devamlı Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

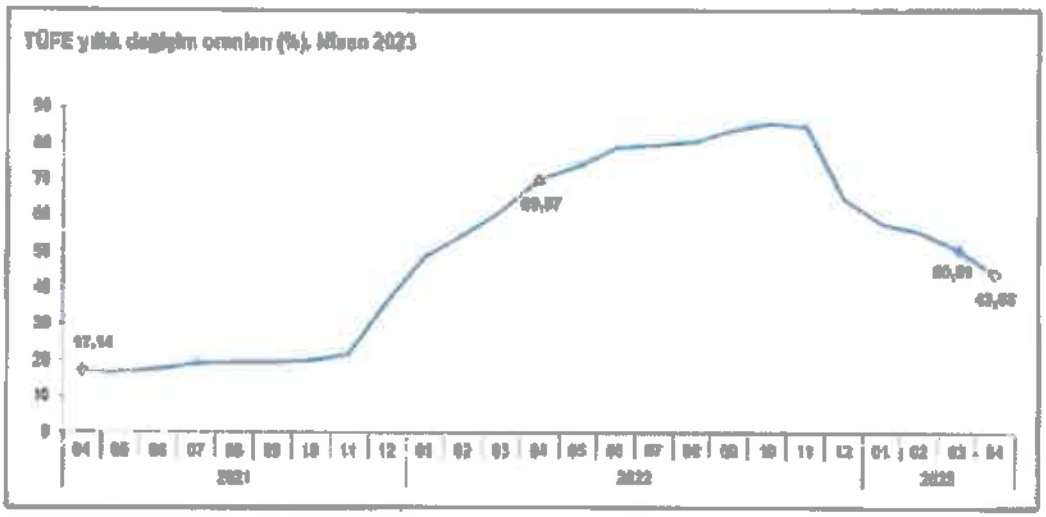
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

**A.Nüfus:**




Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

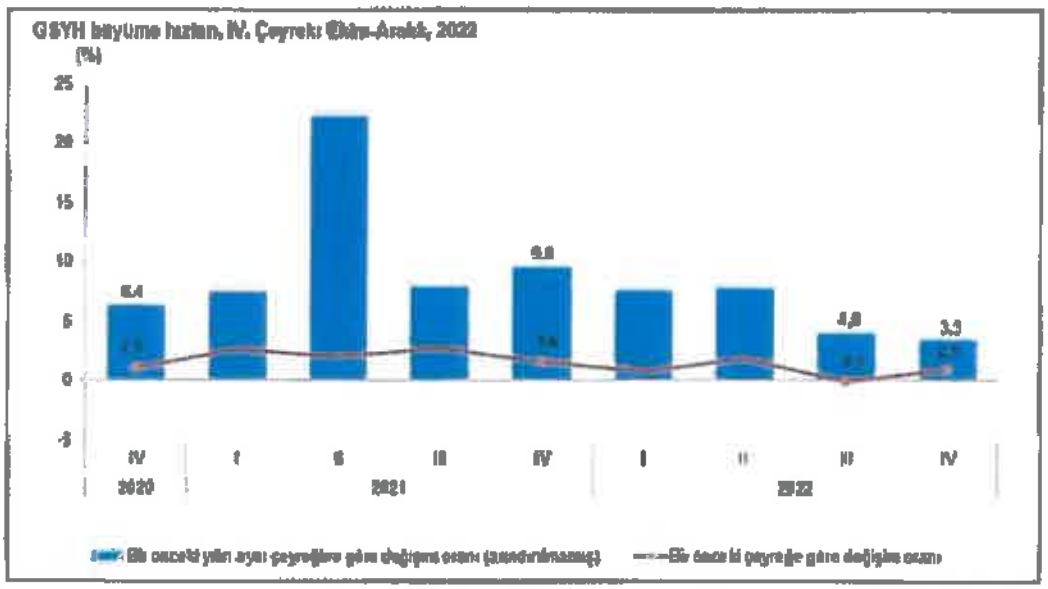
**A.TÜFE/Enflasyon Endeksleri:**




TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

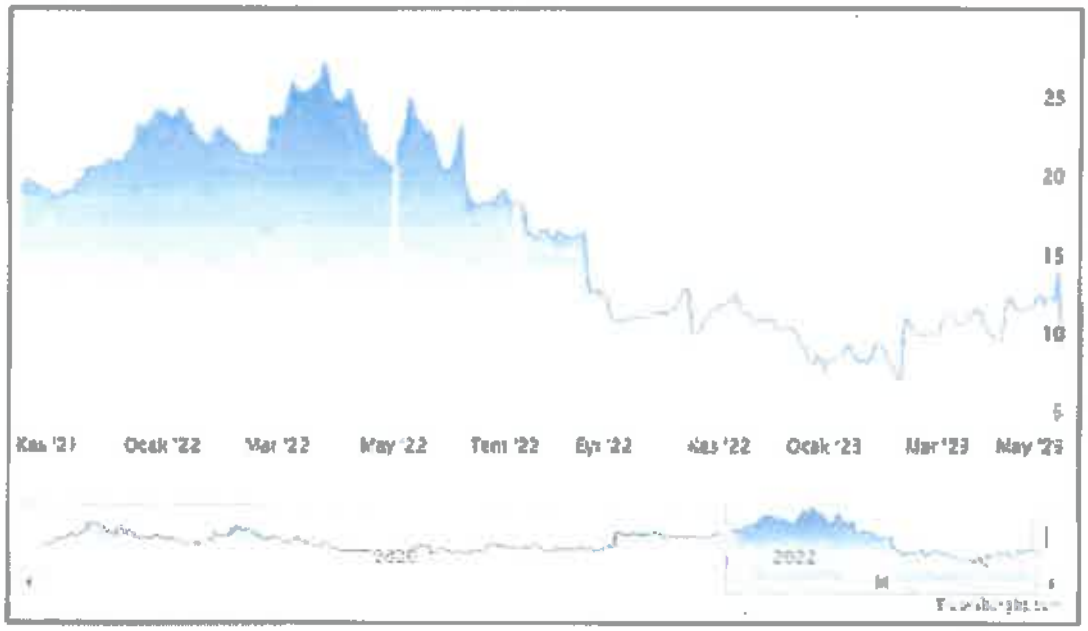
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

**A GSYİH/Büyüme Endeksleri:**

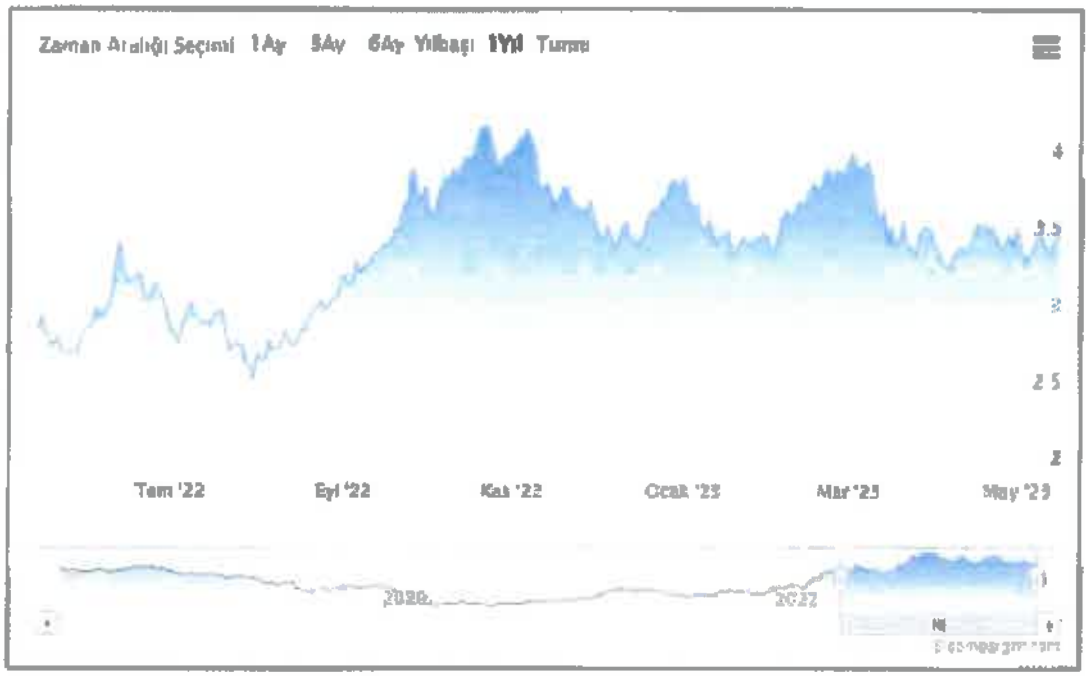



GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

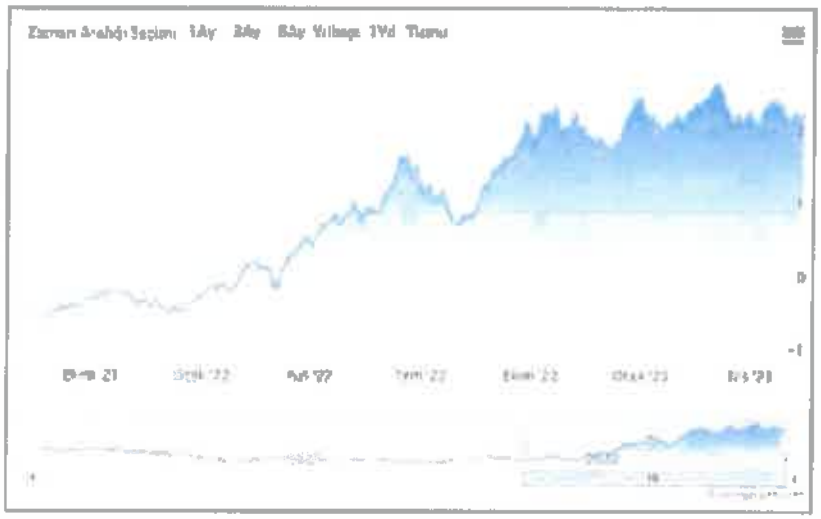
**A TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**




**Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)**



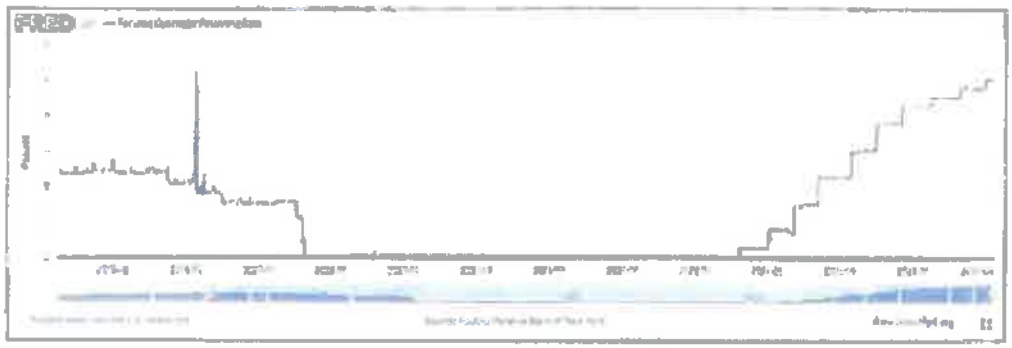

**Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)**



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

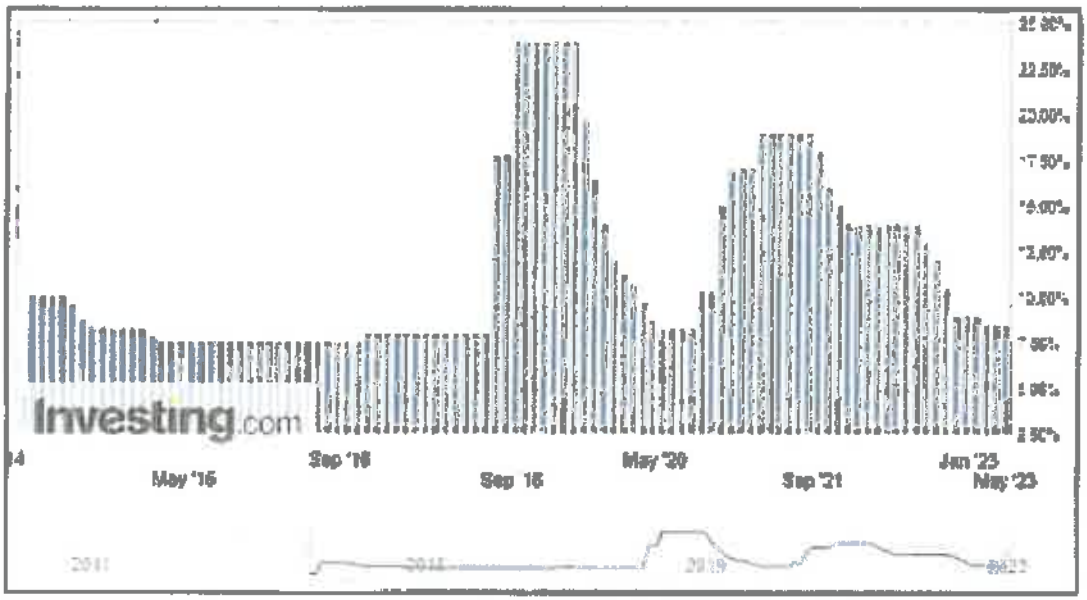
**Referans Faiz Oran Değişimi;**

Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

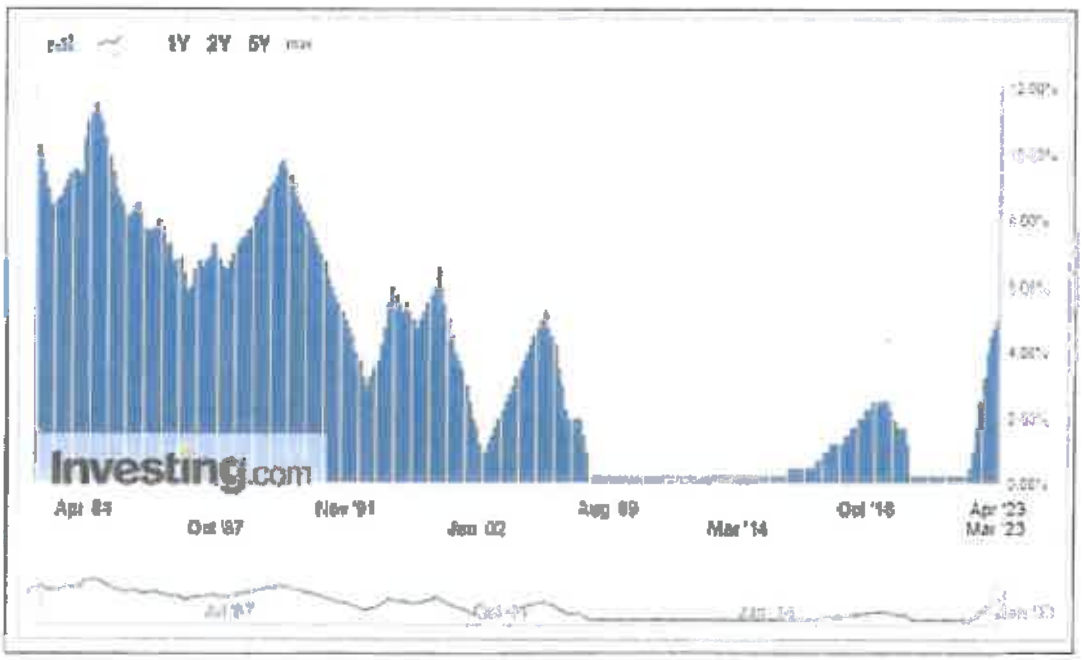


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

**A.TCMB ve FED Faiz Oran Dağılımı:**



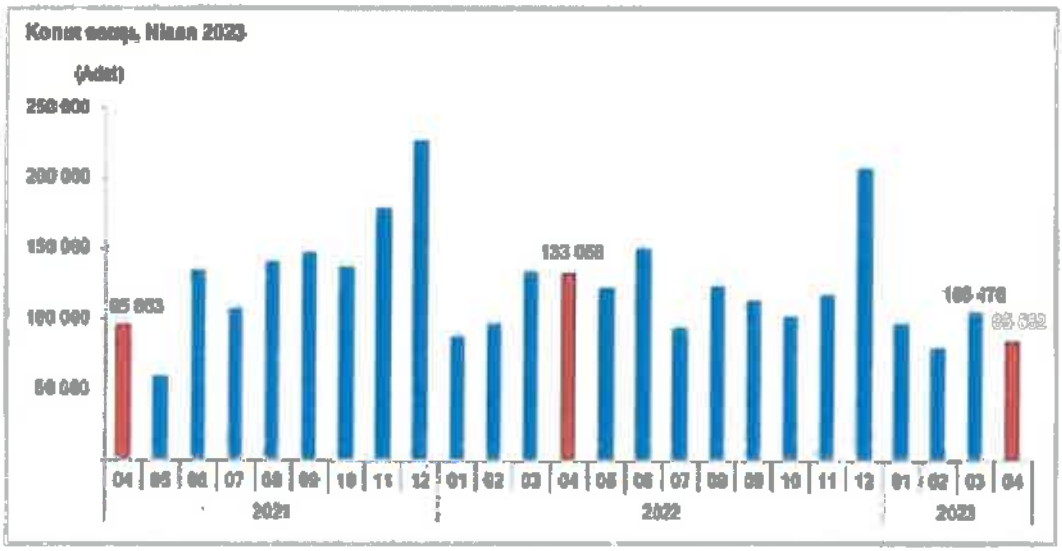

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.

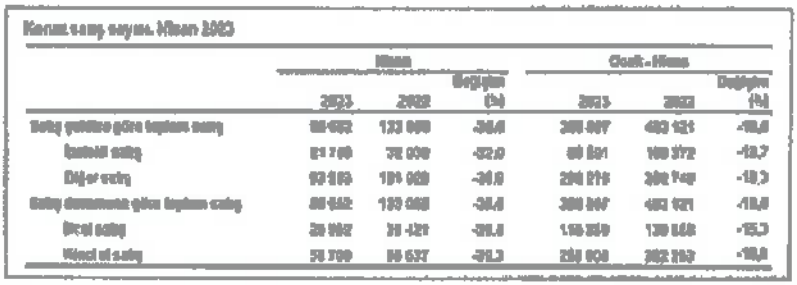



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

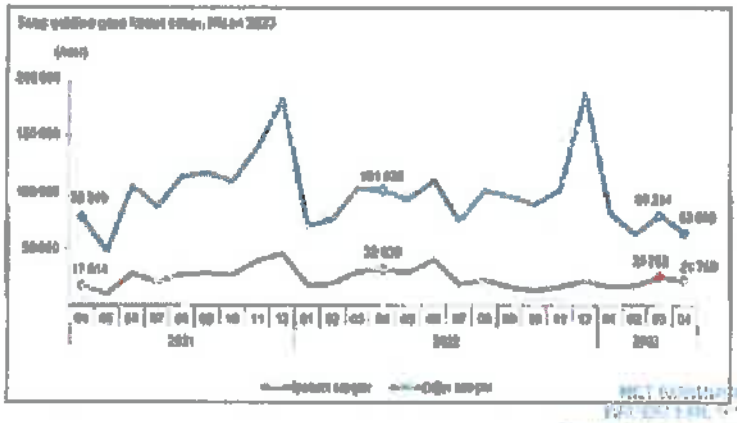
**A.Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:**

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)

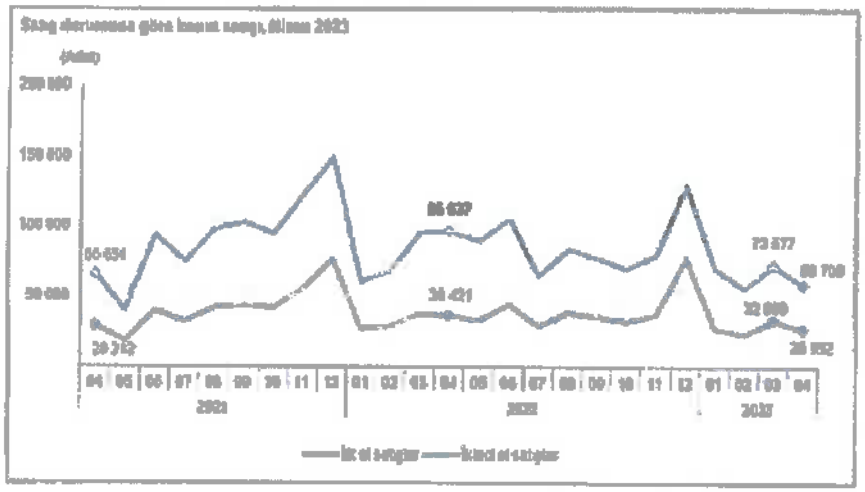


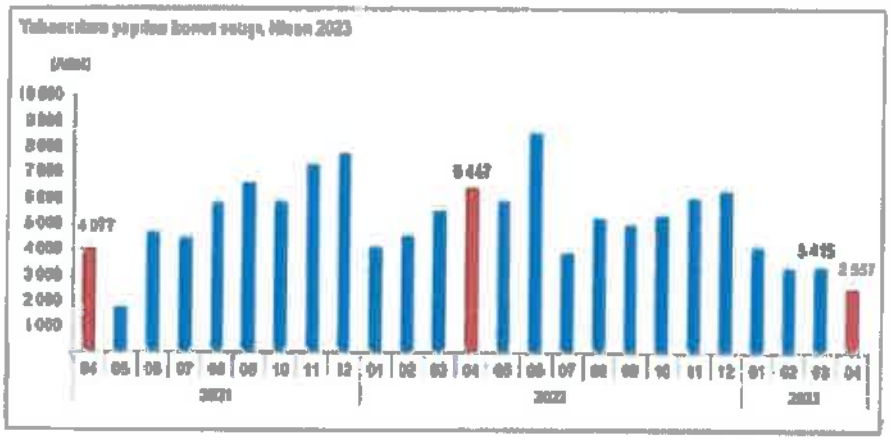

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TUİK)



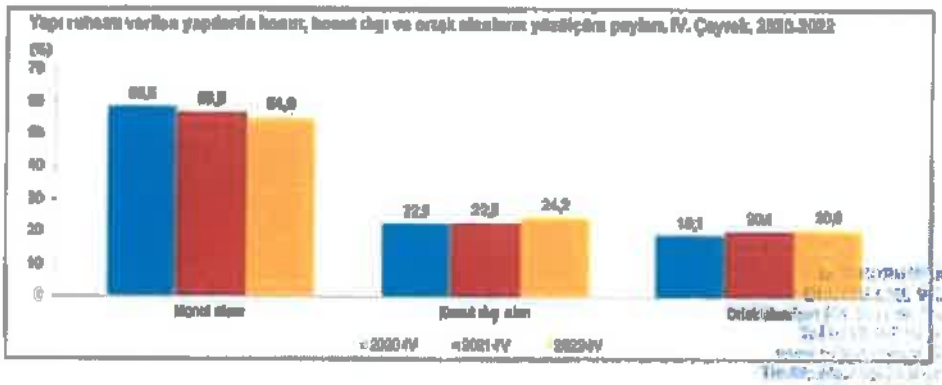
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TUİK)



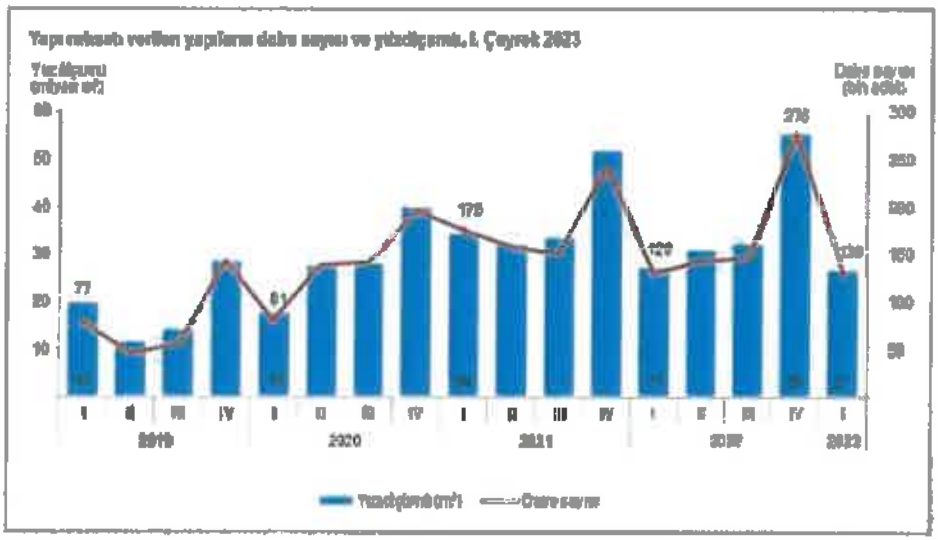

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)




Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



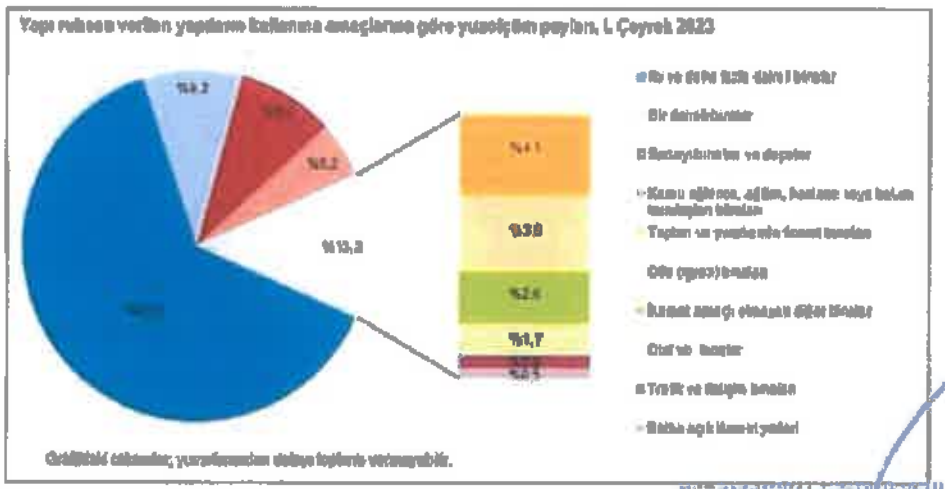
**Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TUİK)**



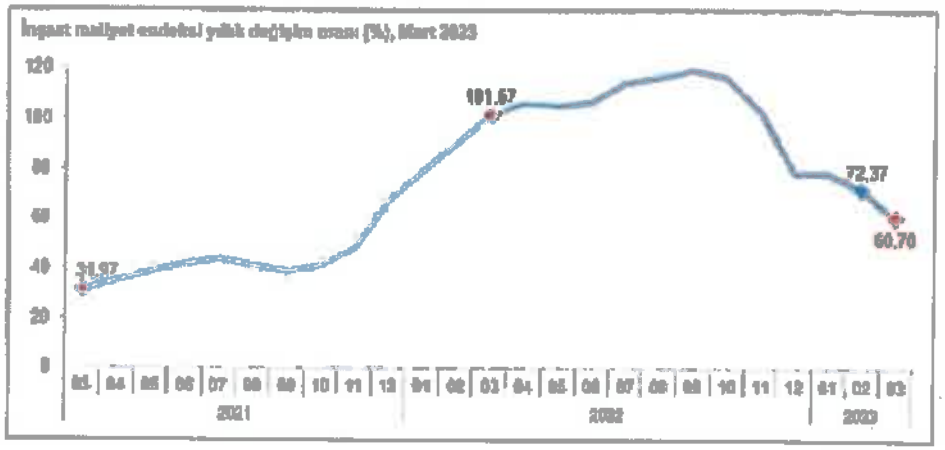

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

| Yıl | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçümü (m²) | Yıllık değişim (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | | 138 558 | 44,1 | 724 006 | 38,6 | 181 288 112 | 34,5 |
| | I | 33 597 | 137,2 | 174 701 | 116,9 | 34 386 052 | 85,7 |
| | II | 38 584 | 58,7 | 197 656 | 14,4 | 51 778 622 | 18,6 |
| | III | 32 444 | 28,3 | 149 686 | 6,6 | 33 313 173 | 19,5 |
| | IV | 43 933 | 13,6 | 202 153 | 28,7 | 61 810 265 | 36,9 |
| 2022 | | 127 823 | -7,8 | 693 696 | -4,2 | 148 597 648 | -3,5 |
| | I | 26 141 | -22,2 | 139 436 | -20,0 | 37 295 219 | -29,6 |
| | II | 29 642 | -4,8 | 143 269 | -8,1 | 38 662 160 | -3,5 |
| | III | 28 268 | -7,1 | 145 303 | -2,9 | 33 097 992 | -3,6 |
| | IV | 44 171 | 0,4 | 275 671 | 13,8 | 69 471 675 | 7,1 |
| 2023 | I | 23 743 | -9,2 | 139 299 | 0,7 | 36 713 372 | -2,1 |

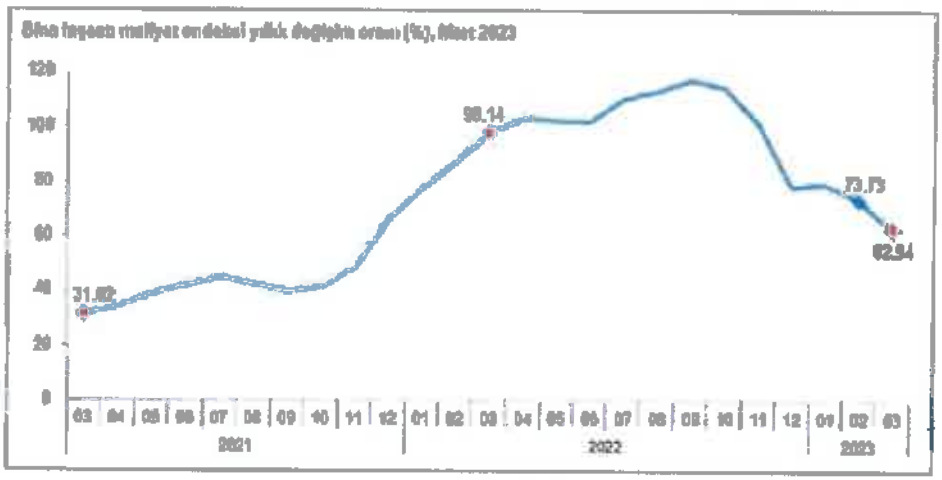
**Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)**

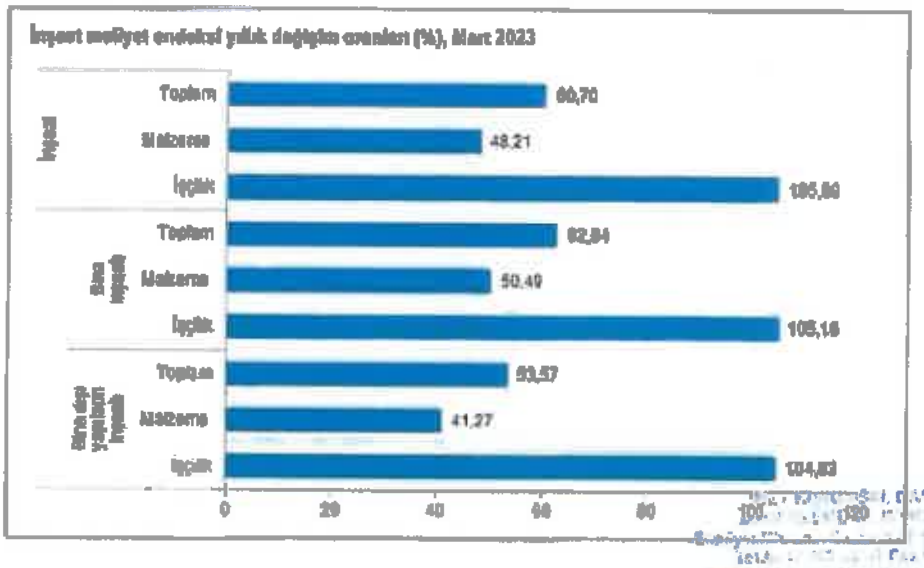


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUİK)




Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Arsa Gayrimenkul Özellikleri:

Konu taşınmaz; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 1152 ada 1 parsel numaralı Arsa'dır. Taşınmaz, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel etrafı çevrilidir. Parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın; Haymana Bulvarı'na yaklaşık 45m. cephesi ve komşu parsellere yaklaşık 175 m. derinliği bulunmaktadır. Mevcut yapılaşma şartlarına göre 2.437,50 m² emsal alanına sahip proje geliştirilebilmektedir.

Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde 1 adet ofis, 1 adet konut nitelikli, 4 adet depo nitelikli betonarme yapı bulunmaktadır.

Söz konusu yapılardan ofis binası, parsele girildiğinde ilk binadır. Betonarme şekilde 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Yapının iç mekanı oda, salon, wc, mutfak vb. şekilde bölümlendirilmiştir. İç mekanda zeminler seramik kaplama, duvarlar alçı sıvalıdır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler pvc doğramadır. Söz konusu yapı yaklaşık 450 m² kullanım alanlıdır.

Mesken olarak kullanılan bina betonarme şekilde 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Yapı dış cephesi klasik sıva üzeri dış cephe boyalıdır. İç mekanda zeminler seramik kaplamalıdır. Söz konusu yapı yaklaşık 270m² kullanım alanlıdır.

Depo yapıları betonarme şekilde inşa edilmiştir. 4 adet depo yapısı toplamda yaklaşık 2.020 m² kullanım alanlıdır.

Parsel üzerindeki yapıların oldukça eski olduğu ve ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıda veya İnşaatı Devam Eden Projede İtibli Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ofis, mesken ve depo nitelikli yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar ile ilgili yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evrakın bulunmadığı, dolayısıyla yapı kullanım izninin bulunmadığı ve kat mülkiyetinin tesis edilmediği öğrenilmiştir.

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

Parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ofis, mesken ve depo nitelikli yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar ile ilgili yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evrakın bulunmadığı, dolayısıyla yapı kullanım izninin bulunmadığı ve kat mülkiyetinin tesis edilmediği öğrenilmiştir.

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

Parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ofis, mesken ve depo nitelikli yapılar bulunmaktadır. Yapılardan mesken binası ve depo yapıları kullanımdadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

***UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:***

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirdiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özelliklerıyla ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

<u>Değerleme Yöntemleri</u>

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

### A Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.30 Konut Alanı İmarlı, 3.000m² yüzölçümüne sahip arsa, 24.600.000-TL bedel ile satılıktır.
**Not:** Değerleme konusu taşınmaz bulvar cepheli olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.
**İlgili:** 0532 449 06 51

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.30 Konut Alanı İmarlı, 700m² yüzölçümüne sahip arsa, 8.500.000-TL bedel ile satılıktır.
**Not:** Değerleme konusu taşınmaz bulvar cepheli olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.
**İlgili:** 0532 744 16 73

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.30 Konut Alanı İmarlı, 700m² yüzölçümüne sahip arsa, 5.250.000-TL bedel ile satılıktır.
**Not:** Değerleme konusu taşınmaz bulvar cepheli olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.
**İlgili:** 0534 273 87 71

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.30 Konut Alanı İmarlı, 6.000m² yüzölçümüne sahip arsa, 45.000.000-TL bedel ile satılıktır.
**Not:** Değerleme konusu taşınmaz bulvar cepheli olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.
**İlgili:** 0532 695 55 74

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU | SATILIK ARSA | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İçerik | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 3 | | Emsal 4 | |
| Brüt alanı (m²) | 3.000,00m² | | 700,00m² | | 700,00m² | | 6.000,00m² | |
| Satış fiyatı | 24.600.000 TL | | 7.250.000 TL | | 8.500.000 TL | | 45.000.000 TL | |
| m² birim fiyatı | 8.200 TL | | 10.357 TL | | 12.143 TL | | 7.500 TL | |
| Pazarlık | 5% | - | 10% | - | 10% | - | 5% | - |
| Konum şerefiyesi | 20% | + | 20% | + | 20% | + | 20% | + |
| Yükdüğüm ve diğer şerefiye | 10% | - | 10% | - | 10% | - | 0% | - |
| İmar durumu şerefiyesi | 50% | + | 50% | + | 50% | + | 50% | + |
| İndirgenmiş birim fiyat | 18.860 TL | | 17.407 TL | | 20.036 TL | | 18.375 TL | |
| Ortalama birim fiyat | 17.2827TL/m² | | | | | | | |

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

A Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede E:0,30 Konut imarlı parsellerin konum, yüzölçümü vb. diğer özelliklerine göre birim fiyatı 6.500-9.000 TL/m2 aralığında değişmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz Haymana Bulvarı'na cepheli olup konum ve imar durumu bakımından emsallere göre avantajlıdır. Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da (ticari kullanıma imkan vermesi) göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerinin 15.000-TL ile 18.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

A Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

| Arsa Yüz ölçümü | | Arsa Birim Değeri | | Arsa Değeri |
|---|---|---|---|---|
| 8.125,00 m² | X | 17.230,77 TL/m² | = | 140.000.000,00-TL |

Rapora konu 1152 ada 1 parsel için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri 140.000.000,00-TL olarak takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### A Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın arsa değerine Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılmıştır.

### A Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünü tamamladığına kanaat getirilmiş ve değerlemede dikkate alınmamıştır.

### A Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünü tamamladığına kanaat getirilmiş ve değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

## 5.3 Gelir Yaklaşımı

### A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

A Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

A İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
b. Değerlenen varlığı türü,
c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20 civarındadır.

** Risk primi ile belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir.

A Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

A Tahmin Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

A Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %25-%35 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

A Üzerinde Proje Geliştirilecek Arsanın Boş Arsa ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından tercihli kullanım hakkına sahiptir. Buna göre parselin 'Konut' alanı olarak kullanılması durumunda E:0,30, 'Ticaret' alanı olarak kullanılması durumunda E:0,70 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

Tarafımıza verilen bilgilere göre taşınmazın ticari olarak üzerinde otel projesinin uygulanacağı öngörülmüştür. Tarafımıza iletilen ve henüz onaylanmamış olan söz konusu projeye göre 5687,50 m² inşaat alanı yapılmakta ayrıca %30 emsal harici alan kazanımı ile toplamda 7.393,80 m² kullanıma esas alan ve diğer alanlar ile birlikte 16.938,00 m² inşaat alanı oluşmaktadır. Söz konusu projede 2. bodrum kat; teknik hacim, sığınak, depo, otopark vb. şeklide, 1. bodrum katta 900 m² ve 700 m² çok amaçlı salon, sosyal tesis, zemin kat; 24 m² net alanlı 70 adet standart oda, lobby, ofisler, yüzme havuzu, 450 m² alanlı çok amaçlı salon, 5 adet dükkan, diğer teknik alanlar, 1. Kat; net 24 m² kullanım alanlı 47 adet standart oda, net 35m² kullanım alanlı 10 adet süit odadan oluşmaktadır.

Söz konusu otel projesi için herhangi bir ruhsat, onaylı mimari proje olmaması sebebiyle işbu değerleme raporunda sadece proje hakkında bilgi verilmiş olup herhangi bir değerleme çalışması yapılmamıştır.

A En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında ticari imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

A Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parselin tamamı değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç esas alınarak belirlenmiştir. Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömrünü tamamladığından ve tapuda bu yapılara ilişkin herhangi bir bilgi bulunmadığından değerlemeye dahil edilmemiştir. Taşınmaz mevcut durumu itibari ile gelir getirici bir nitelikte değildir.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

**6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirildiği Gerçekleşmediği ve Mevcut Uyarıcı Alınması Gerekleri İçin ve Bulguların Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

**6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamakta olup taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır.

**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**

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

**6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Haklarının 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 Niteliklerin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği/portföye dahil edilme niteliği ile fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olmadığı görülmekle birlikte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin (GYO Tebliği);

- 22. maddesi 1. fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.",
- 22. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetine geçmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan atıl...

alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, emlak yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

- 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." hükümlerini haizdir.

Rapora konu parsel tapuda "Arsa" olarak gözükmekle birlikte üzerinde 1 adet konut nitelikli bina, 1 adet ofis nitelikli bina ve 4 adet depo nitelikli bina bulunmaktadır. Gölbaşı Belediyesinde yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi evraka ulaşılmamıştır. Dolayısıyla söz konusu yapılar için yapı kullanma izninin alındığına ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olduğuna dair herhangi bir tespit yapılamamaktadır. Ancak, söz konusu yapılar, ekonomik ömrünü tamamlamıştır ve mevcut durumda herhangi bir gelir getirmemektedir. Şirket'in GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi kapsamında arsa üzerinde bulunan yapıların yıkılacağını taahhüt ve beyan ettiğini belirten yazısı raporun eklerinde yer almaktadır.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu itibarıyla GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge, mevcut durumu ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle Pazar Yaklaşımı Analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

**Rakamla; 140.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Yüz Kırk Milyon Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 151.200.000-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 21.1465 TL 'dir.*

| Mehmet Akbalık | Raci Gökcehan SÖNER | Erdeniz BALIKÇIOĞLU |
|---|---|---|
| Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| SPK Lisans No: 911340 | SPK Lisans No: 404622 | SPK Lisans No: 401418 |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı(ları)nı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(ları), gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

## Tapu Kaydı ve Rayiç Bedeli

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2022-12:49

webtapu

Kaydı Oluşturan: EMRE FIRAT ( VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi: | Ana Taşınmaz | Ada/Parsel: | 1152/1 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 89865 | AT Yüzölçümü(m2): | 8125.00 |
| İl/İlçe: | ANKARA/GÖLBAŞI | Bağımsız Bölüm Malik: | |
| Kurum Adı: | Gölbaşı(ANKARA) | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | GÜZELYALI Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Bölüm/Bölüm: | |
| Cilt/Sayfa No: | 10/944 | Arsa Pay/Paydaı: | |
| Kayıt Durumu: | Aktif | Ana Taşınmaz Niteliği: | ARSA |

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Şerh | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | YÖNETİM MERKEZİ( Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi) | | | |
| Beyan | Kullanım Amacı: ÖZELLEŞTİRME NEDENİYLE( Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/1 Fıkrası Gereği Belirtme) | | Gölbaşı(ANKARA) - 08-01-2020 14:58 - 608 | |

1 / 2

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sıra No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Bölünme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 308805134 | (SN:2174284) VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 8125.00 | 8125.00 | Satış 29-01-2021 3128 | - |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 6Om1d626mDP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Tarih: 01.11.2022

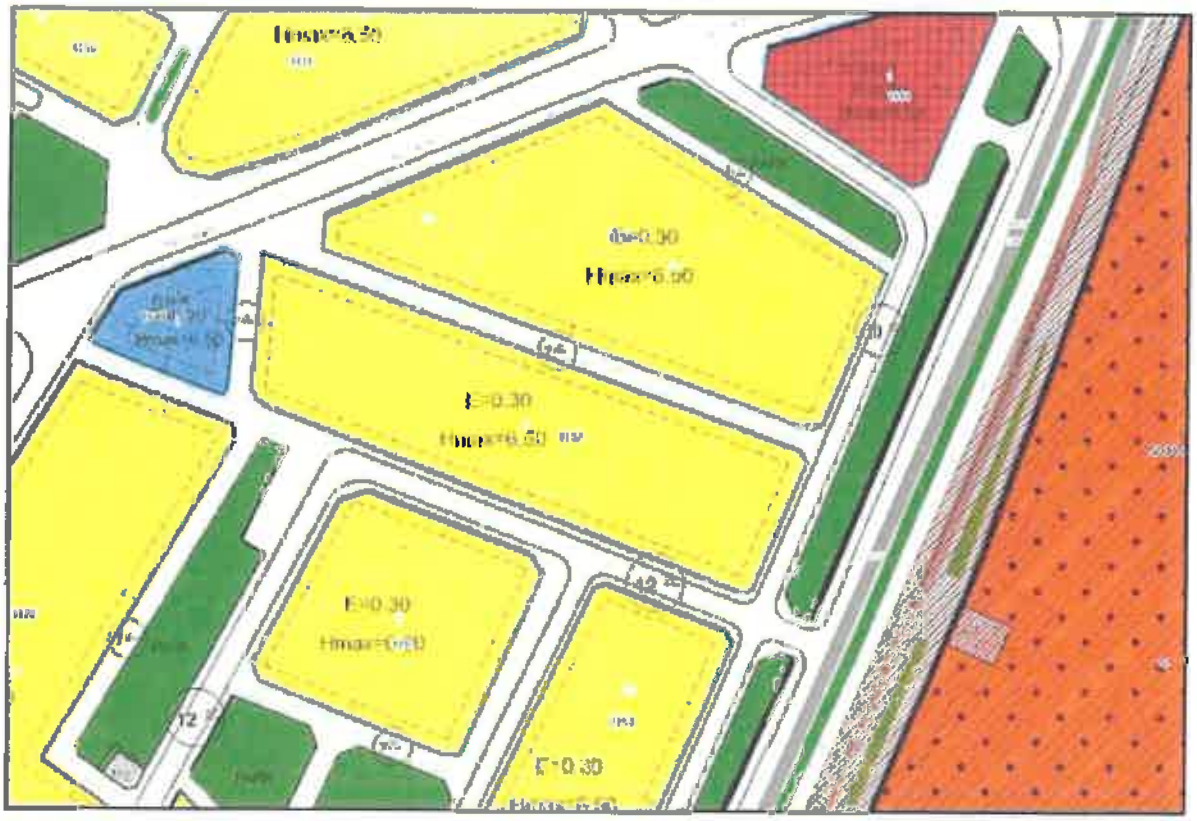
**SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞINA**
**Eskişehir Yolu 8. Km No:156**
**Bahçelievler-ANKARA**

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi; *"Gayrimenkul alım, satım, kiralama işlemlerinde ilgili mevzuatı gereğince gayrimenkul değerleme uzmanlığı veya lisanslama sınavına girilmesi gerekmeyen değerleme uzmanlarından en az iki ayrı değerleme raporu alınması ve bu raporlardan en düşük değerin portföy değerinin yüzde yirmisinden fazla olması halinde, bu raporlardan en az birinin bağımsız değerleme uzmanı tarafından hazırlanmış olması"* hükmünü içerir.

Bu çerçevede; Şirketimiz mülkiyetindeki Ankara İli Gölbaşı İlçesi, Ovacık Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselde bulunan ve üzerinde "Ahır" nitelikli olarak yer alan taşınmaz üzerinde bulunan tüm yapıların ekonomik ömrünü tamamladığını, Şirketimiz binasının bir polis getirmeden kalkışı ve yıkılacaklarına hevesi ve tahhüt ederiz.

Vera Gıda Mühendislik A.Ş.
Adı Soyadı:
İmza:

İmar Cetvel ve CBS Krokisi



**4.2. TİCARET ALANLARI**

TİCARET ALANLARINDA OTO TAMİRHANESİ, MARANGOZ, MERMER VE TAŞ ATÖLYESİ, ARDİYE VB ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ TESİSLER YER ALAMAZ. TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

HAYMANA YOLUNA CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE TİCARET KULLANIMININ TERCİH EDİLMESİ HALİNDE;

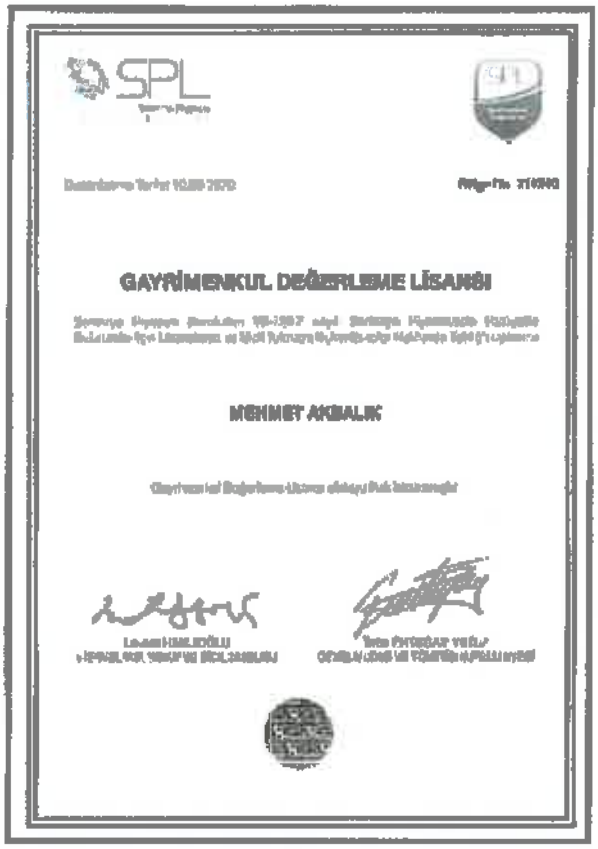
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 700 M2 OLMASI DURUMUNDA;
  - EMSAL:0.50
  - HMAX:7.50 M KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 1400 M2 OLMASI DURUMUNDA;
  - EMSAL:0.70
  - HMAX:1 KATTA 4.50 M
  - HMAX:2 KATTA 7.50 M KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

Tasnmadan Görünümler

Depolar
Konut
Ofis

Konut Olarak Kullanılan Bina

Ofis Olarak Düzenlenen Bina



SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Rıza ARIKAN
GENEL SEKRETER

BAŞKAN

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 22.05.2019 Belge No: 2019-GL.0374

Sayın Erdeniz SALTIÇOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29539108440 - Lisans No: 401419 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Deniz KARİŞ
Genel Sekreter

Ekrem AYDOĞDU
Başkan

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 27.03.2019 Belge No: 2019-GL.1009

Sayın Recî Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 42[illegible]05- Lisans No: 404[illegible] )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Deniz KARİŞ
Genel Sekreter

Ekrem AYDOĞDU
Başkan

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 10.05.2019 Belge No: 2019-GL.0359

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 53833131448 - Lisans No: 401340 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Deniz KARİŞ
Genel Sekreter

Ekrem AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL DEĞERLEME 15. YIL
NET CORPORATE APPRAISAL

**Tarih: 28.09.2023**

T.C SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı
Mustafa Kemal Mahallesi
Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156
06530 Çankaya / ANKARA

Şirketimiz Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş uzmanları tarafından hazırlanan ve iş bu izahnamenin bir parçası olan VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş adına 05.06.2023 Tarihli 349 ve 350 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm yönleriyle gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş adına

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631084938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389