



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul

7 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2022REV946/ Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir İstanbul

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de Vadiyaka Sitesi’nde konumlu olan **“7 Adet Bağımsız Bölüm”**ün pazar değerine yönelik **2022REV946** no.lu **13.01.2023** tarihinde hazırlanan ve **19.04.2023** tarihinde revize edilen değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, A, B4 ve E bloklarında bulunmakta olan 1 adet “Konut”, 6 adet “Dükân” niteliğindeki bağımsız bölümlerdir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.405.000.-TL	Ellimilyondörtüyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	59.477.900.-TL	Ellidokuzmilyondörtüyüzyetmişyedibindokuzyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	165.000.-TL	Yüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	194.700.-TL	Yüzdoksandörtbinyediyüz.-TL

*** Değerleme konusu “Dükân” nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 8.820.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 9.880.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 23.980.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşmeye ve 21.03.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	52
Ekler	55

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka A Blok No.5 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka B4 Blok No.1 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka E Blok No.1, 6, 8, 9, 11 Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada 1 parsel, A Blok 5 no.lu bb, B4 Blok 1 no.lu bb, E Blok 1, 6, 8, 9, 11 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.609,34 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut KAKS: 2,00 H _{maks} : Serbest m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 417 (Tüm Bloklar) Yapım yılı: 2017
	Yol kotu üstü kat sayısı: Yol kotu altı kat sayısı:
	A Blok: 17 Kat A Blok: 1
	B4 Blok: 15 Kat B4 Blok: -
E Blok: 2 Kat E Blok: 1	
Otopark Kapasitesi: 358 araç Asansör Kapasitesi:	
A Blok: 2 şahıs asansörü	
B4 Blok: 3 şahıs asansörü	

	E Blok: 1 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	79.197,96 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	65.156,65 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	79.197,96 m ²
	Konut Satılabilir Alanı	55.741,23 m ²
	Dükkan Satılabilir Alanı	10.968,33 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	Dükkan: %4,50	Konut: %4,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	Dükkan: 22,22 Yıl	Konut: 25 Yıl
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	13.01.2023	
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023	
DEĞER TARİHİ	31.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	50.405.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	59.477.900.-TL	

*** Değerleme konusu "Dükân" nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 8.820.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 9.880.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 23.980.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV946 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 7 adet bağımsız bölümün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.12.2022 tarihinde çalışmaya başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 19.04.2023 tarihinde raporu revize etmişlerdir.. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 21.03.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 21.03.2023 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 8 adet bağımsız bölümün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi özel varsayım bulunmamaktadır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	15.08.2022	2022A491	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	49.252.000*

*Söz konusu rapora, güncel raporda yer almayan E Blok, 7 no.lu bağımsız bölüm de dahil olup güncel rapor kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin toplam değeri 45.585.000 TL'dir.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935- Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

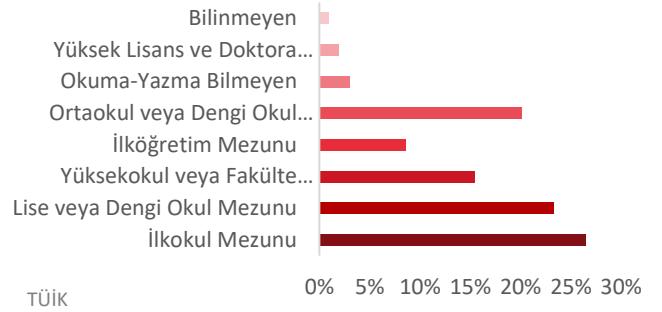
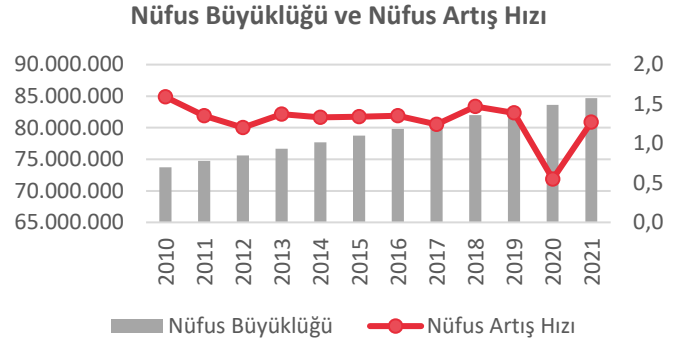
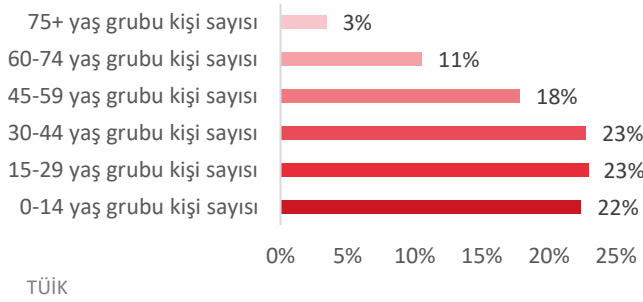
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

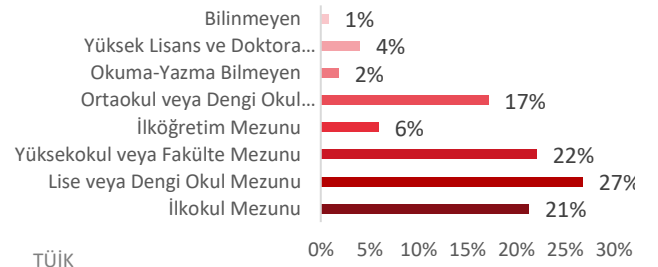
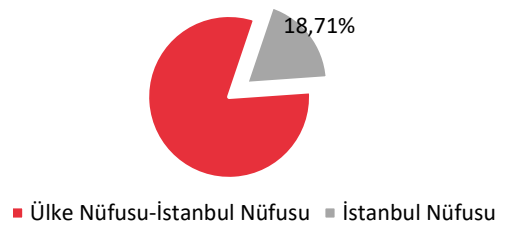
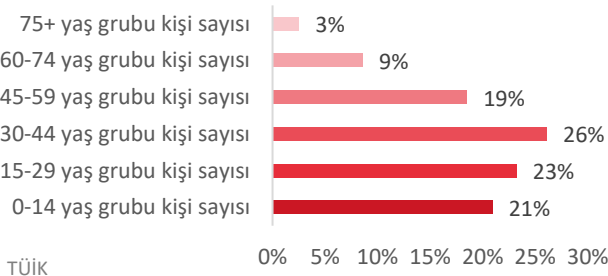
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

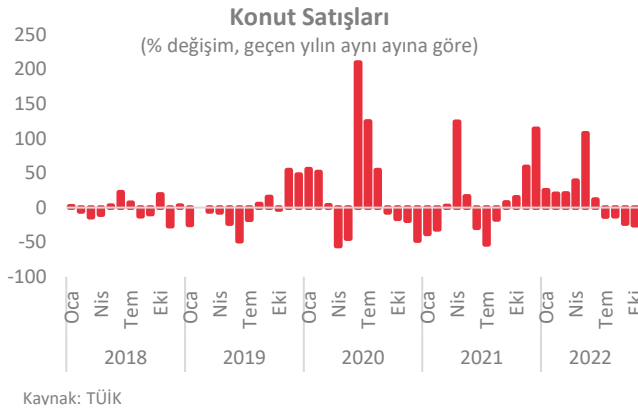
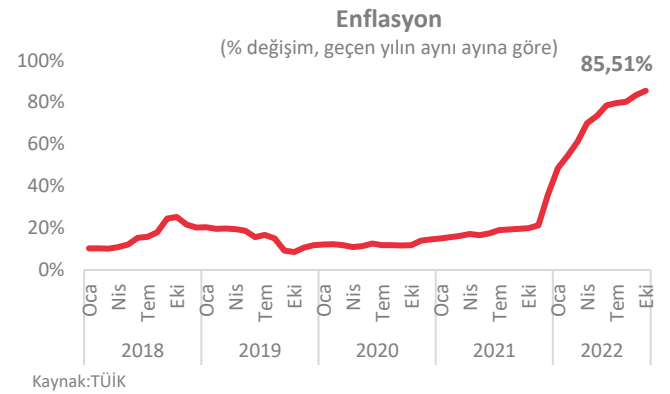
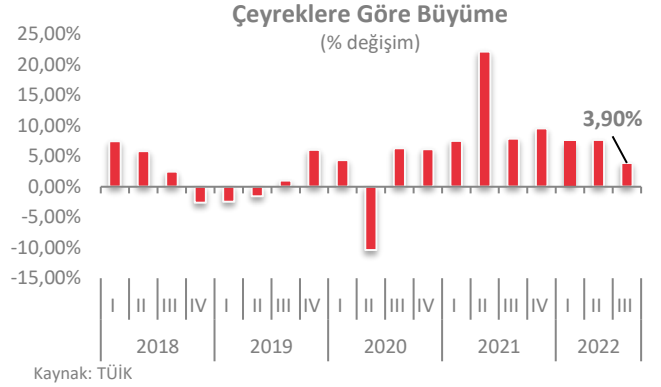
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



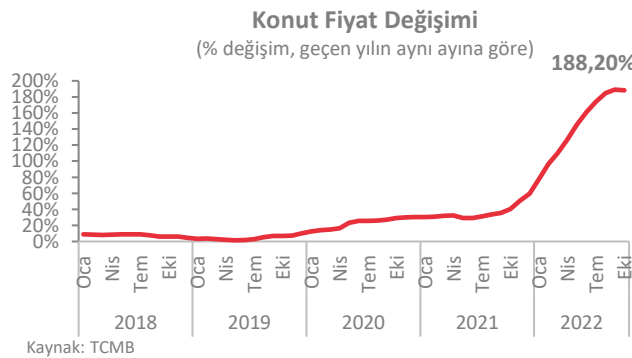
2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Konut satışları Kasım ayında yıllık %34,1 gerileyerek 117.806 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz ay ipotekli satışlar %57,7 gerileyerek 16.655 adet olurken diğer satışlar %27,5 düşerek 101.151 adet olmuştur. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı ise bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37.380 olmuştur. Böylece toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 olmuştur. İkinci el konut satışlarındaki yıllık azalış da %34,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6.083 olmuştur.



Türkiye genelinde konut fiyatları Ekim ayında yıllık %188,2 artış kaydetmiştir. Böylelikle sınırlı da olsa 1,5 yıldır yıllık konut fiyat artışında ilk kez yavaşlama izlenmiştir. Enflasyondan arındırılmış (reel) artış ise %56,3 oranında gerçekleşmiştir. Üç büyük il içinde en yüksek artış %204,6 ile İstanbul'da yaşanırken en düşük artış ise %186,4 ile İzmir'de kaydedilmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılarak aylık değişime bakıldığında konut fiyatlarının bir önceki aya göre %5,36 artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Başakşehir
Mahallesi	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kartaltepe
Ada No	1416
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve otoparktan oluşan apartman ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.609,34 m ²

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
A	5	Depolu Dükkan	Zemin Kat	196/35218	
B4	1	Asma Katlı Depolu Dükkan	Zemin Kat, 1.Normal Kat	324/35218	
E	1	Depolu Dükkan	1. Bodrum Kat	61/35218	Fuzul Yapı İnşaat
E	6	Asma Katlı Depolu Dükkan	1. Bodrum Kat, Zemin Kat	122/35218	Pazarlama A.Ş. / Tam
E	8	Depolu Dükkan	Zemin Kat	140/35218	
E	9	Depolu Dükkan	Zemin Kat	129/35218	
E	11	Daire	Zemin Kat	78/35218	

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.01.2023 tarih, saat 10:42 ile 10:48 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

- Taşınmaz KM'ye çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (27.02.2018 tarih ve 4536 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 19.02.2018 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (23.02.2018 tarih ve 4424 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 12.08.2015 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (17.08.2015 tarih ve 16014 yevmiye no ile)

A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası lehine 1. dereceden, 100.000.000.-TL tutarında, %36 değişken faizli ipotek bulunmaktadır. (14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken 14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı aşağıda sunulmuştur.



BİRİM : İkitelli Ticari Şube
SAYI :
KONU : FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. İPOTEK TABLOSU

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

Sermaye Piyasası Kurulu'na

Konu: Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi ("Fuzul Yapı") ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hakkında.

Bankamız Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ile Şirketiniz Fuzul Yapı arasında imzalanan [15.06.2022] tarihli genel kredi sözleşmesi taahhüdüde, Fuzul Yapı'ya kullandırılan kredi ve Fuzul Yapı lehine düzenlenen teminat mektubunun teminatını oluşturmak üzere aşağıda yer alan tabloda bilgileri bulunan Fuzul Yapı'nın portföyünde bulunan 41 (kırk bir) adet bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edilmiştir.

Söz konusu ipotekler, toplam 113.210.000.00 TL ekspertiz değerindedir. İpotek tutarları 1.derece 192.245.000 TL 2.derece 390.000.000 TL'dir.

SIRA	Ada	Parsel	Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm No	İpotek Tutarı [1.DERECE]	Tarih	YDD	MDD
1	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	A	5	100.000.000	27.05.2022	2.800.000	2.800.000
2	1416	1	DAİRE	A	14	100.000.000	27.05.2022	2.900.000	2.900.000
3	1416	1	DAİRE	B1	26	100.000.000	27.05.2022	2.200.000	2.200.000
4	1416	1	DAİRE	B1	38	100.000.000	27.05.2022	3.100.000	3.100.000
5	1416	1	DAİRE	B2	32	100.000.000	27.05.2022	2.200.000	2.200.000
6	1416	1	DAİRE	B2	68	100.000.000	27.05.2022	3.100.000	3.100.000
7	1416	1	DAİRE	B3	31	100.000.000	27.05.2022	2.800.000	2.800.000
8	1416	1	DAİRE	B3	37	100.000.000	27.05.2022	3.000.000	3.000.000
9	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	7	100.000.000	27.05.2022	1.000.000	1.000.000
10	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	8	100.000.000	27.05.2022	2.000.000	2.000.000
11	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	9	100.000.000	27.05.2022	1.600.000	1.600.000
12	1416	1	DAİRE	E	11	100.000.000	27.05.2022	3.000.000	3.000.000

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Mimar Kemalettin Bulvarı boyunca blok nizamlı 6-7 katlı konut alanları mevcut olup Ariva ve Vadiyaka sitelerinin Bulvara bakan cephelerinde "Konut+Dükkan" niteliğinde karma kullanım mevcuttur. Ek olarak, konu taşınmazların yakın çevresinde eğitim ve dini tesis alanları da bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 14.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondü Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: -

Plan Notları

- Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri, uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etütler doğrultusunda belirlenecektir.
- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Planda irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, İstanbul havalimanı mania planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle y_{ençok}: 10 kat'tır.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 03.06.2011 tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı" sınırları içinde kalmakta olup konu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Başakşehir Belediyesi E-Belediye sistemi üzerinden 14.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	15.927,07	Yeni Yapı	A Blok, Konut Alanı: 14.124,53 m ² ; Ticaret Alanı: 1.802,54 m ² .
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	12.883,43	Yeni Yapı	B4 Blok, Konut Alanı: 10.226,15 m ² ; Ticaret Alanı: 2.657,28 m ² .
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	3.474,27	Tadilat	A Blok, Konut Alanı: 2.338,86 m ² ; Ticaret Alanı: 1.135,41 m ² .
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	476	15.927,00	Yeni Yapı	A Blok; Mesken, 79 adet bb: 10.058,69 m ² ; ofis ve işyeri 8 adet bb: 1.354,88 m ² , ortak alan: 4.513,43 m ²
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	480	12.883,43	Yeni Yapı	B4 Blok; Mesken, 70 adet bb: 7.058,93 m ² ; ofis ve işyeri 11 adet bb: 1.963,86 m ² , ortak alan: 3.861,24 m ²
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	483	15.963,23	Yeni Yapı	E Blok; Mesken, 4 adet bb: 435 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²
Yapı Ruhsatı	20.09.2017	905	15.963,23	Tadilat	E Blok ve Otopark; Mesken, 4 adet bb: 435,26 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²
Yapı Kullanma İzin	11.12.2017	502	15.927,00	Yeni Yapı	A Blok; Mesken, 79 adet bb: 10.058,69 m ² ; ofis ve işyeri 8 adet bb: 1.354,88 m ² , ortak alan: 4.513,43 m ²

Yapı Kullanma İzin	11.12.2017	506	12.883,43	Yeni Yapı	B4 Blok; Mesken, 70 adet bb: 7.058,93 m ² ; ofis ve işyeri 11 adet bb: 1.963,86 m ² , ortak alan: 3.861,24 m ²
Yapı Kullanma İzin	11.12.2017	509	15.963,23	Yeni Yapı	E Blok; Mesken, 4 adet bb: 435 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Güneşli Mah. Kirazlı Cad. No.22 İç Kapı No. 1 Bağcılar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Güvenist Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 22.06.2015 tarihli "Mimari Proje" ve 11.12.2017 tarih, 502, 506 ve 509 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkullerden A ve E Blok için 04.06.2015, B4 Blok için 08.06.2015 tarihinde düzenlenmiş olan Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı A, B4 ve E bloklarına ait Enerji Kimlik Belgeleri'nde taşınmazların Performans ve Emisyon Sınıfı "C" olarak tespit edilmiş olup A ve E bloklarına ait belgeler 04.06.2025, B4 bloğa ait belge 08.06.2025 yılına kadar geçerlidir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamış olup konu taşınmazlar, kat mülkiyetine sahip bağımsız bölümlerdir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka Sitesi Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu vatandaşlardan oluşmaktadır.

Konu taşınmazlar Başakşehir Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir Mahallesi, ilçe için planlanan uydukentin ilk etabının başlandığı bölgedir.

Taşınmazın konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un en önemli akslarından olan TEM Otoyolu'na oldukça yakın bir konumda olup ilçeye ulaşım bu aks üzerinden sağlanmaktadır. Aynı zamanda bir diğer önemli aks olan D-100 Karayolu'na ise Kuzey Marmara Otoyolu'ndan ve Basın Ekspres Yolu'ndan bağlantılar sağlanarak ilçeye ulaşım sağlanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Vadiyaka Sitesi Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir. Konu taşınmazların çevresinde Kent Ariva Sitesi, Onurkent, İBB Onurkent Parkı, Bizim Mimarlar Sitesi bulunmakta olup yakın çevresinde Olimpa Rezidans, Olimpa AVM, Maveria Evleri, gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Mimar Kemalettin Bulvarı üzerinde konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	10 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
E-5 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi'nde konumlu Vadiyaka Sitesi A Blok 5 no.lu, B4 Blok 1 no.lu, E Blok 1, 6, 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlardan E Blok 11 no.lu bağımsız bölüm tapu kaydında "Daire" niteliğinde olup söz konusu diğer taşınmazlar tapu kaydında "Dükkan" niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı 1416 ada 1 no.lu parsel çokgene benzer bir geometrik forma sahip olup eğimli topografya üzerinde konumlanmaktadır. Konu parselin kuzey ve güneyde yer alan cepheleri arasında eğimden kaynaklı kot farkı bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. Anataşınmaz toplam 8 adet blok ve 417 adet konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge konut yerleşiminin yoğun olduğu bir bölge olup taşınmazın güneyinde bulunan Mimar Kemalettin Bulvarı üzerinde ticari kullanım alanları mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blok 5 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cephelidir. Mevcut durumda konu taşınmaz onaylı mimari projesiyle uyumlu ve tapu kaydına göre "Depolu Dükkan" niteliğindedir. Taşınmaz, yasal ve mevcut durumda 243 m² brüt alana sahiptir. Güncel durumda kullanım durumu boş olup iç mekan tasarımı yoktur.

Konu taşınmazlardan B4 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cepheli olup Vadiyaka Site girişinin yanında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, tapu kaydına göre "Asma Katlı Depolu Dükkan" niteliğinde olup onaylı mimari projeye göre taşınmazın bodrum katı depo, zemin katı teras ve kapalı alan olarak projelendirilmiş olmasına rağmen, mevcut durumda taşınmazın zemin katında yer alan teras alanı duvarlar ile kapatılarak kapalı alan kullanımına dahil edilmiştir. Taşınmaz, yasal ve mevcut durumda 280 m² brüt alana sahiptir. Güncel durumda kullanım durumu boş olup iç mekan tasarımı yoktur.

E Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cepheli olup eğimden dolayı 1. bodrum kattan giriş almaktadır. Mevcut durumda konu taşınmaz onaylı mimari projesiyle uyumlu, tapu kaydına göre "Depolu Dükkan" niteliğinde olup yasal ve mevcut durumda 73 m² brüt alana sahiptir. Güncel durumda konu taşınmaz kiracıdır.

E Blok 6 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cepheli olup eğimden dolayı 1. bodrum kattan giriş almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesiyle uyumlu, tapu kaydına göre "Asma Katlı Depolu Dükkan" niteliğinde olup yasal ve mevcut durumda 128,50 m² brüt alana sahiptir.

E Blok 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler Gülbahçe Sokak'a cephelidir. Mevcut durumda konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Depolu Dükkan" niteliğinde olup spor salonu olarak kullanılmaktadır. 8 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesiyle uyumlu olup 113 m² brüt alana sahiptir. Mevcut durumda 9 no.lu bağımsız bölüm, 10 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş olup 9 no.lu bağımsız bölüme ait teras alanı geri dönüştürülebilir malzemelerle kapalı alanı kullanım alanına dahil edilmiştir. Konu taşınmaz yasal durumda 107,5 m² ve mevcut durumda 193 m² brüt alana sahiptir.

E Blok 11 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mimari projesinde salon, mutfak, ebeveyn odası ve banyosu, yatak odası, banyo ve 3 adet balkon hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, balkonlar kapalı alan kullanımına dahil edilmiştir. Ek olarak, kapalı alana dahil edilen balkonlardan biri oda büyüklüğünde olduğundan mevcut durumda konu taşınmaz 3+1 tiptedir. Yasal ve mevcut durumda konu taşınmaz 108 m² brüt alana sahiptir.

A Blok		Bodrum kat	Depo	133 m ²
5 no.lu bb		Zemin kat	Dükkan Girişi	90 m ²
bodrum kat + zemin kat		Teras alanı		20 m ²

B4 Blok		Bodrum kat	Depo	118 m ²
1 no.lu bb		Zemin kat	Dükkan Girişi	63 m ²
		Asma kat		67 m ²
bodrum kat+zemin kat+asma kat		Teras alanı		32 m ²

E Blok		2. Bodrum kat	Depo	36,5 m ²
1 no.lu bb		1. Bodrum kat	Dükkan Girişi	23 m ²
2. bodrum kat+1. bodrum kat		Teras alanı		13 m ²
6 no.lu bb		2. Bodrum kat	Depo	53 m ²
		1. Bodrum kat	Dükkan Girişi	35,5 m ²
		Asma kat		27 m ²
bodrum kat+zemin kat+asma kat		Teras alanı		13 m ²
8 no.lu bb		1. Bodrum kat	Depo	48 m ²
		Zemin kat	Dükkan Girişi	49 m ²
bodrum kat + zemin kat		Teras alanı		16 m ²
9 no.lu bb		1. Bodrum kat	Spor salonu	50,5 m ²
		Zemin kat	Dükkan Girişi	44 m ²
bodrum kat + zemin kat		Teras alanı		13 m ²
11 no.lu bb		Zemin kat		108 m ²
Konut 3+1				

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme		
İnşaat Nizamı	Blok nizam		
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	A Blok: 3 Bodrum kat+zemin kat+16 normal kat+çatı katı	B4 Blok: 2 Bodrum kat+zemin kat+14 normal kat+çatı katı	E Blok: 2 Bodrum kat+zemin kat+2 normal kat'çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	15.927,07 m ²	12.883,43 m ²	3.474,27 m ²
Yaşı	5		
Dış Cephe	Sıva üstü boya		
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke		
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer		
Havalandırma Sistemi	Mevcut		
Asansör	Mevcut		
Jeneratör	Mevcut		
Yangın Merdiveni	Mevcut		
Park Yeri	Kapalı Otopark		
Diğer	Yangın tesisatı, su deposu, bekçi kulübesi, yüzme havuzu, ortak defter		

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

A Blok 5 no.lu, B4 Blok 1 no.lu, E Blok 1, 6 ve 8 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)					
Alanı	A Blok 5 no.lu bb: 243 m ²	B4 Blok 1 no.lu bb: 280 m ²	E Blok 1 no.lu bb: 72,5 m ²	E Blok 6 no.lu bb: 128,5 m ²	E Blok 7 no.lu bb: 78 m ²	E Blok 8 no.lu bb: 113 m ²
Zemin	Beton sıva					
Duvar	Boya					
Tavan	Asma tavan					
Aydınlatma	-					

E Blok 9 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	107,50 m ² (Yasal Durum)	192,50 m ² (Mevcut Durum)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	
Duvar	Boya	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	

E Blok 11 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	108 m ²
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde B4 blok 1, E blok 9, E blok 11 no.lu bağımsız bölümlerde onaylı mimari projesine göre farklılıklar mevcut olmasına rağmen bu farklılıklar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir nitelikte olup ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlarda tespit edilen farklılıklar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir nitelikte olduğundan yapılan değişiklikler İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar bulunduğu bölge içinde merkezi lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı Başakşehir Vadiyaka, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir.
- İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Metro istasyonuna yakın lokasyonda bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazları yer aldığı bölgeye toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- Çevresinde yeni konut projeleri yer aldığından müşteri talebi düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konulanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Konut”** ve **“Dükkan”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mansour Turk 0 (544) 433 32 04	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılmış/ 1 hafta önce	186	6.100.000	32.852	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır. * A Blok'ta konumludur. * Bahçe kullanım alanına sahiptir. * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * 4+1 tiptedir.
2	Mak Gayrimenkul 0 (541) 485 31 92	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	145	4.625.000	31.897	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır. * Bahçe kullanım alanına sahiptir. * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Akik Group 0 (533) 390 96 40	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	142	4.500.000	31.690	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * Konumlu olduğu binanın 14. katında bulunmaktadır. * Bulduğu kat itibarıyla konu taşınmaza göre avantajlıdır. * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon alanı mevcut değildir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı düşüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Ömer ASLAN 0 (541) 863 85 07	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	149	4.800.000	32.215	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 7. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Bulduğu kat itibarıyla konu taşınmaza göre avantajlıdır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon alanı mevcut değildir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan ve taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, bahçe kullanım imkanı, iç mekan kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 35.000.-37.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Metro Yapı Gayrimenkul Metin DİK 0 (538) 657 61 51	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralanmış/Yaklaşık 3-4 ay önce	150	16.500	110	<ul style="list-style-type: none"> * Site içerisinde konumludur. * Konu taşınmaza göre lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Konumlu olduğu 12 katlı binanın 11. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Konu taşınmaza göre bulunduğu kat bakımından oldukça avantajlıdır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre oldukça avantajlıdır. * 3+1 tiptedir. * Bina yaşı 0'dır.
2	Diamond First Line 0 (534) 730 22 73	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Kiralık	149	20.000	134	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Konu taşınmazla bulunduğu kat bakımından benzer avantaja sahiptir.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon kullanım alanına sahiptir. * 3+1 tiptedir. * Eşyasız olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Bahçekent Avrupark Turyap 0 (542) 361 68 55	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Kiralık	149	26.000	174	<p>* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır.</p> <p>* <u>Konumlu olduğu binanın 8. katında bulunmaktadır.</u></p> <p>* <u>Konu taşınmaza göre bulunduğu kat bakımından avantajlıdır.</u></p> <p>* İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir.</p> <p>* <u>Balkon kullanım alanı bulunmamaktadır.</u></p> <p>* 3+1 tiptedir.</p> <p>* <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u></p> <p>* Otopark imkanı bulunmaktadır.</p> <p>* <u>Pazarlık payı yüksektir.</u></p>
4	Premar Toprak Gayrimenkul 0 (532) 434 91 77	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	265	45.000	170	<p>* Onurkent'te konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir.</p> <p>* <u>12 katlı binanın 10. katında bulunmaktadır.</u></p> <p>* <u>Bulduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır.</u></p> <p>* Yaklaşık 10 yıllık binada konumludur.</p> <p>* 4+1 tiptedir.</p> <p>* İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmaza göre oldukça avantajlıdır.</p> <p>* <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u></p> <p>* Otopark imkanı bulunmaktadır.</p> <p>* <u>Pazarlık payı yüksektir.</u></p>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Emlak Center 24 0 (533) 269 09 70	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	109	15.500	142	* Başakcity'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 16 katlı binanın 6. katında konumludur. * Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 3 yıllık binada konumludur. * 2+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Eşyalı olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekan kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişiklik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 120-130.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Premar Toprak Gayrimenkul 0 (532) 434 91 77	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	125	7.200.000	57.600	<ul style="list-style-type: none"> * Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumludur. * Konumu itibarıyla konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmaza göre oldukça avantajlıdır.</u> * Tek bölümlü dükkandır. * <u>Ön kullanım alanına sahiptir.</u> * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</u> * Pazarlık payı yüksektir.
2	Berat Gayrimenkul & Danışmanlık 0 (533) 475 76 69	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	280	8.500.000	30.357	<ul style="list-style-type: none"> * Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * Depolu dükkandır. * 3 katlı olup bodrum+zemin+asma kat alanından oluşmaktadır. * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * 30 m²'lik bahçe kullanım alanına sahiptir. * Pazarlık payı düşüktür. * <u>Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 43.000.-TL'dir.</u>
3	Şehir Mimarlık & Gayrimenkul 0 (533) 632 75 35	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	52	3.700.000	71.154	<ul style="list-style-type: none"> * Mavera 2. Etap'ta konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumludur. * Konumu itibarıyla konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Tek bölümlü dükkandır. * Ön kullanım alanına sahiptir. * Pazarlık payı yüksektir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Lider Emlak 0 (507) 146 21 97	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	80	4.200.000	52.500	* Ahmet Yesevi Caddesi üzerinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumludur. * Konumu itibarıyla konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti düşük ancak konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</u> * Tek bölümlü dükkanır. * 20 m ² 'lik ön kullanım alanına sahiptir. * Pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan birim satış fiyatlarının lokasyon, zemin kat alan büyüklüğü, ön kullanım alan büyüklüğü gibi durumlara göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 40.000.-55.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Turyap Bulvarı İstanbul 0 (546) 764 14 54	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	180	31.990	178	<ul style="list-style-type: none"> * Bulvar İstanbul Projesi'nde konumludur. * <u>Lokasyon bakımından ticari potansiyeli zayıf bir bölgede konumludur.</u> * Konumu itibarıyla konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * <u>Bilinirliği yüksek bir proje içinde yer aldığından reklam kabiliyeti yüksektir.</u> * <u>Görünürlük kabiliyeti yüksektir.</u> * Yol kotu seviyesinin üzerinde bulunmaktadır. * Köşe dükkandır. * <u>İç mekan kalitesi konu taşınmazlara göre yüksektir.</u> * Pazarlık payı düşüktür.
2	TMC Gayrimenkul 0 (543) 202 37 60	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	70	17.500	250	<ul style="list-style-type: none"> * Park Mavera 2 sitesi'nde konumludur. * <u>Lokasyon bakımından ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumludur.</u> * Konumu itibarıyla konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</u> * Depolu dükkandır. * <u>Bodrum+zemin kat alanlarından oluşmaktadır.</u> * <u>İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmakta olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Pazarlık payı yüksektir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Kuzey Gayrimenkul Yatırım 0 (538) 021 82 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	120	25.000	208	<ul style="list-style-type: none"> * Park Maveria 2 sitesi'nde konumludur. * Caddeye cephelidir. * <u>Lokasyon bakımından ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumludur.</u> * <u>Konumu itibarıyla konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</u> * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</u> * Depolu dükkanlıdır. * Bodrum+zemin kat alanlarından oluşmaktadır. * <u>İç mekanı dekorasyonlu olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</u> * Yaklaşık 25 m²'lik ön kullanım alanı mevcuttur. * Pazarlık payı yüksektir.
4	Sis Emlak Gayrimenkul 0 (534) 549 68 44	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	85	20.000	235	<ul style="list-style-type: none"> * Kayaşehir 24. Bölge, Gökçeada Caddesi üzerinde konumludur. * Lokasyon bakımından ticari potansiyeli yüksek bir bölgede bulunmaktadır. * Konumu itibarıyla konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</u> * <u>İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır.</u> * Tek hacimli dükkan olup zemin katta bulunmaktadır. * Ön kullanım alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazların bulunduğru bölgede dükkan birim kira değerlerinin lokasyon, görünürlük ve reklam kabiliyeti gibi durumlara göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 145-180.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Geçmiş Yıllara Ait Dükkan Emsalleri / Satış*

No	Yıl	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	2019	Kuzeyyakası Satış Ofisi (0212) 801 43 11	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılmış / Aralık 2019'da	181	4.095.000	22.624	<ul style="list-style-type: none"> * Kuzeyyakası Projesi'nde A2 Blok'ta yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Depolu dükkandır. * Bodrum ve zemin kat alanlarından oluşmaktadır. * 37 m² depo alanı vardır.
2	2019	Altın Emlak 0 (546) 204 53 11	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	85	850.000	10.000	<ul style="list-style-type: none"> * Park Maveria 1'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Zemin kat alanından oluşmaktadır. * Tek hacimli dükkandır.
3	2019	Pırlanta Gayrimenkul 0 (532) 515 88 85	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	236	1.750.000	7.415	<ul style="list-style-type: none"> * Kayabaşı Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyet oldukça yüksektir. * Depolu dükkandır. * 105 m² bodrum kat, 105 m² zemin kat alanından oluşmaktadır. * 60 m²'lik ön kullanım alanı mevcuttur.
4	2020	Kayı Gayrimenkul 0 (544) 551 58 55	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	75	875.000	11.667	<ul style="list-style-type: none"> * Başakşehir Nidapark'ta yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Caddeye cephesi bulunmakta olup görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlara göre yüksektir. * Zemin kat alanından oluşmaktadır. * Tek hacimli dükkandır. * Ön kullanım alanı vardır.

5	2020	Park İstanbul Gayrimenkul 0 (212) 648 34 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	132	2.050.000	15.530	<ul style="list-style-type: none"> * Park Maver'a'da yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Site içinde bulunan araç yoluna cephelidir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * 70 m² alanlı zemin kat ve 62 m² alanlı bodrum kattan oluşmaktadır.
6	2020	Altın Emlak 0 (533) 940 61 66	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	120	1.400.000	11.667	<ul style="list-style-type: none"> * Emlak Konut Başakşehir Evleri'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Bulunduğu bina 2017 yılında yapılmıştır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlara göre yüksektir. * 2 bölümlü dükkanlıdır.
7	2021	Vizyoncity Başakşehir- Kayaşehir 0 (541) 449 75 78	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	45	770.000	17.111	<ul style="list-style-type: none"> * Maver'a Başakşehir Evleri'nde yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Oldukça dar bir cepheye sahip olup görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre oldukça küçüktür. * Tek hacimli dükkanlıdır.
8	2021	Gold Invest Gayrimenkul 0 (507) 201 44 03	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	48	755.000	15.729	<ul style="list-style-type: none"> * Maver'a Başakşehir Evleri'nde yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Dar cepheye sahip olup görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre oldukça küçüktür. * Tek hacimli dükkanlıdır.
9	2021	Gold Invest Gayrimenkul 0 (507) 201 44 04	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	35	575.000	16.429	<ul style="list-style-type: none"> * Maver'a Başakşehir Evleri'nde yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Dar cepheye sahip olup görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre oldukça küçüktür. * Tek hacimli dükkanlıdır.

Değerlendirme:

- Geçmişe dönük emsaller incelendiğinde, taşınmazların değerine etki eden faktörlerin 2022 yılındaki etkenler ile aynı olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 2019 yılında 8.000-10.500.-TL/m², 2020 yılında 9.000-12.200.-TL/m² ve 2021 yılında 22.000-28.500.-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

*** Geçmişe dönük dükkan emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda, "dükkan" niteliğindeki taşınmazların 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiştir.**

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT SATIŞ)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	32.852	31.897	31.690	32.215
	Pazarlık Payı	0%	0%	-3%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	3%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	-5%	-2%
	Kullanım Alanı	-2%	-5%	-5%	-5%
	Konfor Koşulları	10%	18%	27%	23%
Düzeltilmiş Değer		36.545	36.043	35.965	36.248

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken E Blok 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT KİRA)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	110	134	174	170	142
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-2%	0%	0%	-3%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	0%	-4%	-5%	-3%
	Kullanım Alanı	-5%	-5%	-5%	6%	-9%
	Konfor Koşulları	15%	5%	-10%	-15%	5%
Düzeltilmiş Değer		125	121	127	127	121

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken E Blok 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	57.600	30.357	71.154	52.500
	Pazarlık Payı	-15%	-3%	-15%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	0%	-10%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	0%	-5%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-3%	-2%	-5%	0%
	Kullanım Alanı	0%	15%	-10%	-7%
	Konfor Koşulları	-8%	10%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		36.230	36.219	36.288	36.409

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken E Blok 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRA)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	178	250	208	235
	Pazarlık Payı	-5%	-15%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-3%	10%	10%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-5%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-12%	-10%	-5%
	Kullanım Alanı	8%	-8%	-1%	-7%
	Konfor Koşulları	5%	-10%	-10%	-13%
Düzeltilmiş Değer		160	167	166	168

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken E Blok 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	5	243,00	40.000	9.720.000
B4	1	248,00	47.000	11.656.000
E	1	72,50	48.000	3.480.000
E	6	128,50	53.000	6.810.500
E	8	113,00	52.000	5.876.000
E	9	107,50	51.000	5.482.500
E	11	205,00	36.000	7.380.000
TOPLAM DEĞERİ				50.405.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				50.405.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM) 31.12.2019				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	5	243,00	8.189	1.990.000
B4	1	248,00	9.637	2.390.000
E	1	72,50	9.862	715.000
E	6	128,50	10.856	1.395.000
E	8	113,00	10.664	1.205.000
E	9	107,50	10.465	1.125.000
TOPLAM DEĞERİ				8.820.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				8.820.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM) 31.12.2020				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	5	243,00	9.177	2.230.000
B4	1	248,00	10.786	2.675.000
E	1	72,50	11.034	800.000
E	6	128,50	12.179	1.565.000
E	8	113,00	11.947	1.350.000
E	9	107,50	11.721	1.260.000
TOPLAM DEĞERİ				9.880.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				9.880.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM) 31.12.2021

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	5	243,00	22.305	5.420.000
B4	1	248,00	26.190	6.495.000
E	1	72,50	26.759	1.940.000
E	6	128,50	29.533	3.795.000
E	8	113,00	28.982	3.275.000
E	9	107,50	28.419	3.055.000
TOPLAM DEĞERİ				23.980.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				23.980.000

Özet Tablo:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	31.12.2019 Tarihli Değeri (TL)	31.12.2020 Tarihli Değeri (TL)	31.12.2021 Tarihli Değeri (TL)	31.12.2022 Tarihli Değeri (TL)
A	5	243,00	1.990.000	2.230.000	5.420.000	9.720.000
B4	1	248,00	2.390.000	2.675.000	6.495.000	11.656.000
E	1	72,50	715.000	800.000	1.940.000	3.480.000
E	6	128,50	1.395.000	1.565.000	3.795.000	6.810.500
E	8	113,00	1.205.000	1.350.000	3.275.000	5.876.000
E	9	107,50	1.125.000	1.260.000	3.055.000	5.482.500
TOPLAM DEĞERİ			8.820.000	9.880.000	23.980.000	43.025.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			8.820.000	9.880.000	23.980.000	43.025.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Başakşehir, site içerisinde konumlu 11. katta yer alan 150 m² alanlı konut, aylık 16.500 TL fiyat ile kiralanmış olup 5.000.000.-TL'ye satılabilmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 16.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.000.000 \text{ TL} = 0,04$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 115-120.-TL/m²/ay, dükkan kira değerlerinin 140-180.-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konut için kapitalizasyon oranı %4,00, dükkanlar için kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	5	243	150,00	36.450	4,50%	9.720.000
B4	1	248	150,00	37.200	4,50%	9.920.000
E	1	72,5	170,00	12.325	4,50%	3.286.667
E	6	128,5	165,00	21.203	4,50%	5.654.000
E	8	113	180,00	20.340	4,50%	5.424.000
E	9	107,5	177,00	19.028	4,50%	5.074.000
E	11	205	125,00	25.625	4,00%	7.687.500
TOPLAM DEĞERİ						46.766.167
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						46.765.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut**” amaçlı kullanımudur.

7.7 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%

01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 22.06.2015 tarihli “Mimari Proje” ve 11.12.2017 tarih, 502, 506 ve 509 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**dükkan**” ve “**daire**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım fonu portföyüne “**dükkan**” ve “**daire**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 1 adet ipotek bulunmaktadır.

9.5 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

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “dükkan” ve “konut” niteliğindedir.

9.7 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı alt yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	50.405.000
Gelir Yaklaşımı	46.765.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

*** Değerleme konusu "Dükân" nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 8.820.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 9.880.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 23.980.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.405.000.-TL	Ellimilyondörtüzyüzebeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	59.477.900.-TL	Ellidokuzmilyondörtüzyetmişyedibindokuzyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	165.000.-TL	Yüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	194.700.-TL	Yüzdoksanördütbinyediyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ							
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL					
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR					
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2					
	Acı:	1416	Parsel:	1			
	Yüz Ölçümü:	17.609,34 m2					
	Niteligi:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	DEPOLU DÜKKAN	Arsa Payı:	196/35218	Proje m ² :		
	Blok/Giriş/Kat No:	A/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No:	5	Cilt/Sayfa No:	468 - 46322	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			Hissesi:	Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	90021009	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		İşlem Bedeli:	
	Kat Mülkiyeti:			Konum Bilgisi:	Teacil Tarihi/Yayın No:	07/04/2023 - 13191	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi : 12/04/2023 İrşat ERUMLU Yetkili Müdür Yardımcısı
							
<p>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p>							



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mehalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	1416	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	17.609,34 m2		
Niteliği:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	324/35218	
	Blوک/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	B4- / ZEMİN-1.NORMAL	1	471 - 46623

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90021312 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi : 12/04/2023 İşlet ERÜMIT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	1416	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	17.609,34 m ²		
Niteliği:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsast			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DEPOLU DÜKKAN	61/35218	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	E/- / 1.BODRUM	1	472 - 46721

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Behe Adı:	Hissesi:
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90021420 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 12/04/2023 İrşat ERÜMİT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	1416	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	17.609,34 m2		
Niteliği:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	122/35218	
Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
E/- / I.BODRUM-ZEMİN	6	472 - 46726	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİCARET ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90021425 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi : 2/04/2023 İmza ERÜMIT Yerli Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL				
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR				
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2				
	Ada:	1416	Parsel:	1		
	Yüz Ölçümü:	17.609,34 m2				
Niteliği:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	DEPOLU DÜKKAN	Arsa Payı:	140/35218	Proje m ² :	
	Blök/Giriş/Kat No:	E/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No:	8	Cilt/Sayfa No:	472 - 46728
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
	Hissesi:	Tam				
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	90021427	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:	
	Kat Mülkiyeti					
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	07/04/2023 - 13191	Siciline Uygundur	
					Veriliş Tarihi: 12/04/2023 İşlet ERÜMPT Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Arsa:	1416	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	17.609,34 m2		
	Niteliği:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DEPOLU DÜKKAN	129/35218	
	Blوک/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	E/- / ZEMİN	9	472 - 46729

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisseel:
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİM ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90021428 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Stolline Uygundur
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi / 07/04/2023 İşlet ERÜMİT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	1416	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	17.609,34 m2		
Niteligi:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DAİRE	78/35218	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	E/- / ZEMİN	11	472 - 46731

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90021430 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur.
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 12/04/2023 İrşat ERÖMİT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile gerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:42



Kayıtlı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006584	20230105-1753-F03968	658

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021009	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	468/46322	Arsa Pay/Payda:	196/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,DE ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
311315770	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 17-08-2015 16014	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterak Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14 08 2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nxyt3ctRFyXI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:42



Kayı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006584	20230105-1753-F03968	658

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021312	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B4/ZEMİN-1.NORMAL//1
Cilt/Sayfa No:	471/46623	Arsa Pay/Payda:	324/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
311316262	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 17-08-2015 16014	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5RX2e776-ThN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:43

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006584	20230105-1753-F03968	658

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021420	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	472/46721	Arsa Pay/Payda:	61/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
311316440	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 17-08-2015 16014	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ObgyBGP6yO6V kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:43



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006584	20230105-1753-F03968	658

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021425	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.BODRUM-ZEMİN//6
Cilt/Sayfa No:	472/46726	Arsa Pay/Payda:	122/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
311316449	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 17-08-2015 16014	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) o7af-K0pb2rV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:46

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006584	20230105-1753-F03968	658

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021427	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//8
Cilt/Sayfa No:	472/46728	Arsa Pay/Payda:	140/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
311316452	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 17-08-2015 16014	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4idqP2zyFPM0 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:47



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006584	20230105-1753-F03968	658

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021428	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//9
Cilt/Sayfa No:	472/46729	Arsa Pay/Payda:	129/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
311316453	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 17-08-2015 16014	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 9 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bnpn6zdpMRzz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:48

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006584	20230105-1753-F03968	658

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021430	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//11
Cilt/Sayfa No:	472/46731	Arsa Pay/Payda:	78/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
311316456	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 17-08-2015 16014	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3





İpotek						
Alacaklı	Müsterak Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14.08.2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 11 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942	-	

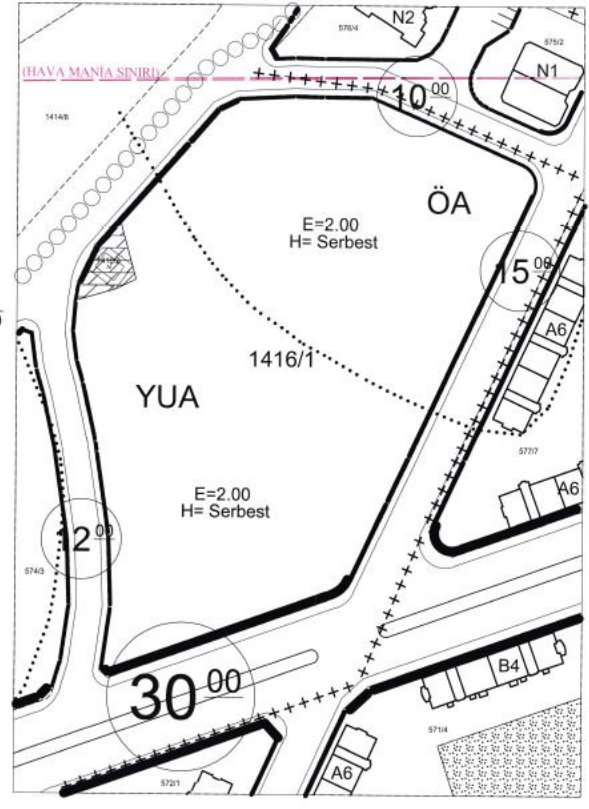
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H1LW2AQbw9WN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



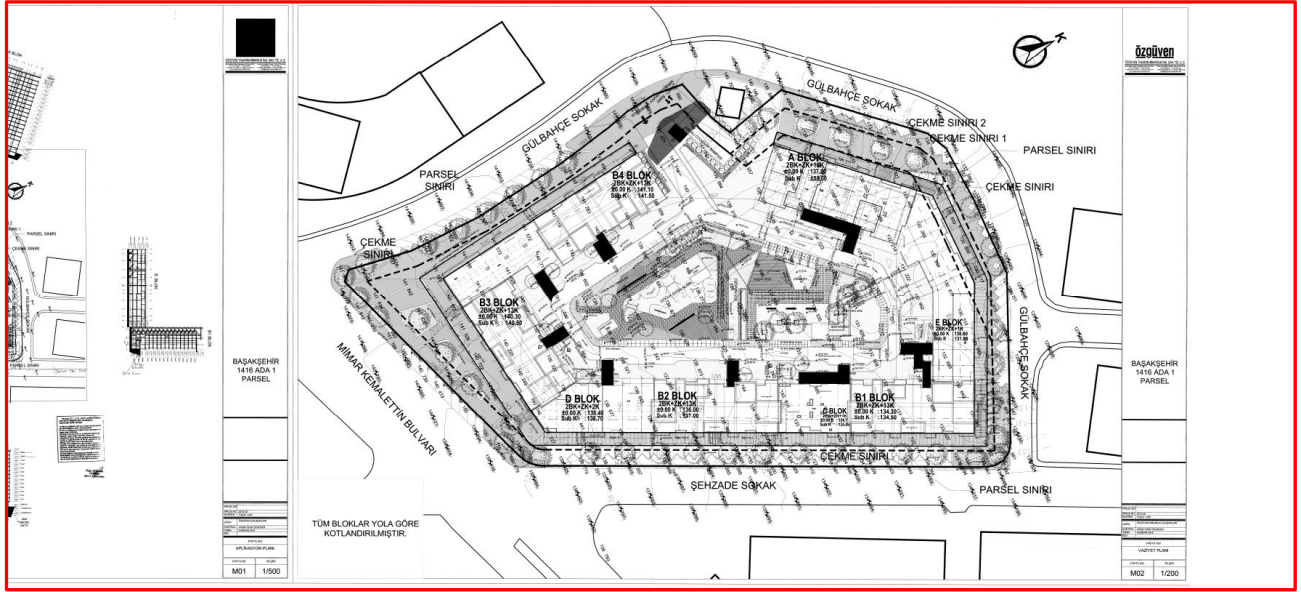
Ek 3: Onaylı İmar Durumu

T.C. BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 6013-R.1556455 Günlü : 24.05.2017		İsim : FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. VE HİS. Adres : Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 Kat:1 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL İlgi : 24/05/2017 tarih ve 6013-R.1556455 sayılı Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. adına yetkili Mahmut AKBAI vekili Güven İLGÜN'ün dilekçesine karşılık düzenlenmiştir.	
<p>*İmar durumu ve inşaat şartları mer'î İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje tasarımı gerçekleştirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. İmar durum belgesi 1 (bir) yıl için geçerlidir.</p> <p>*Proje ile müraعات esasında 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili genelgeler doğrultusunda gerekli belgeler eklenecektir.</p> <p>*23. maddede hükümlerine tabidir.</p> <p>*İmar durumu plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.</p> <p>*Jeolojik ve Jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parsel "ÖA ve YUA" bölgelerinde kalmaktadır.</p> <p>- YUA (YERLEŞİME UYGUN ALANLAR) - ÖA (ÖNLEMLİ ALANLAR)</p> <p>*Zemin Etüt raporu hazırlayacak firmalar, saha çalışmalarını (Jeofizik, sondaj, numune alımı... vb.) Belediyenin ilgili teknik elemanının gözetiminde yapacaklardır.</p> <p>*Planlama alanında ilgili kurum (TEAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.</p> <p>*Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarih ve B.11.1.SHG.0.10.01.05.2549-1421 sayılı Genelgesinde belirtilen esasların dikkate alınması gerekmektedir.</p> <p>Maddde 3: Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım sürecinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'ne izin alınması.</p> <p>Maddde 5: Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki İmar yüksekliklerinin yapıların çatı, baca, anten v.b. tüm müstahilat dahil en üst noktasının dikkate alınarak belirlenmesi.</p> <p>*1416 ada 1 par. İmar Plan Hükümleri gereği 775 sayılı Gecekondu Önleme Bölge Sınırı dışında kalmaktadır.</p> <p>*Kamu Alanına Terk ve İhdas İşlemlerine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İnşaat İstikamet Rölövesinde belirlenecektir.</p> <p>*Söz konusu parsel İstanbul Atatürk Havalimanı Mania Planı Kriterlerinden etkilenmemektedir.</p> <p>*01.06/2017 tarih ve "372" no'lu Aplikasyon Krokisinden çizildi.</p> <p>*03.06.2011 ONAY TARİHLİ U.L.P. PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE TABİDİR.</p> <p>*PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİNDEDİR.</p>			
MER'İ İMAR PLANI		Bina Yüksekliği : H=Serbest	Çatı Mevzii : Plan nota/Yönetmelik
Plan Adı	BİTİLLİ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ (ON-ROKENT) U.L.P.	İmar Durumu : Plan nota/Yönetmelik	İnşaat Şartları : -
Tasdik Tarihi	03.06.2011	Ön Bahçe Mesafesi : Plan nota/Yönetmelik	İnşaat Usulü : Plan nota/Yönetmelik
Ölçeği	1/1000	Yan Bahçe Mesafesi : Plan nota/Yönetmelik	Bina Sahası Envaneli : Plan nota/Yönetmelik
Pafta No	F21c11c1c	Arka Bahçe Mesafesi : Plan nota/Yönetmelik	İnşaat Sahası Envaneli : E=2.00
İlçe	Başakşehir	Kot Alınarak Nokta : Plan nota/Yönetmelik	İmar Şartları : Alan : Plan nota/Yönetmelik
Mahallisi	Başakşehir		Çaplı : Plan nota/Yönetmelik
Sokağı	-		Denetim : Plan nota/Yönetmelik
Kadastralı Pafta	F21c11c1c		Çatı Katı : Yapılabılır
Adı	1416		
İparsel	1		
Alan	17.609,34 m ²		
İmar durumu Kadastro Paftasına ve Çapına uygun olarak tasarı ve imza edilmiştir.		İmar durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tasarı ve imza edilmiştir.	
 H. Dilek ÖZCAN Raporlama İmar Y. Mühendisi		 Emre BİNGÖL Raporlama İmar Y. Mühendisi	
 Abdülkerim KURBAN İmar Y. Mühendisi		 Bekir Sinan GÜL Başkaht Yardımcısı İmar Y. Mühendisi	
İmza 13.06/2017		İmza 13.06/2017	
İmza 14.06/2017		İmza 14.06/2017	



Site plan showing the layout of the 1416/1 parcel. The parcel is divided into two main areas: ÖA (Önlemlili Alanlar) and YUA (Yerleşime Uygun Alanlar). The ÖA area is labeled with E=2.00 and H=Serbest. The YUA area is also labeled with E=2.00 and H=Serbest. The parcel is bounded by a red line labeled 'HAVA MANIA SINIRI'. The plan includes various dimensions and labels for adjacent parcels (N1, N2, A6, B4) and roads (K 1000). The parcel number 1416/1 is clearly marked.

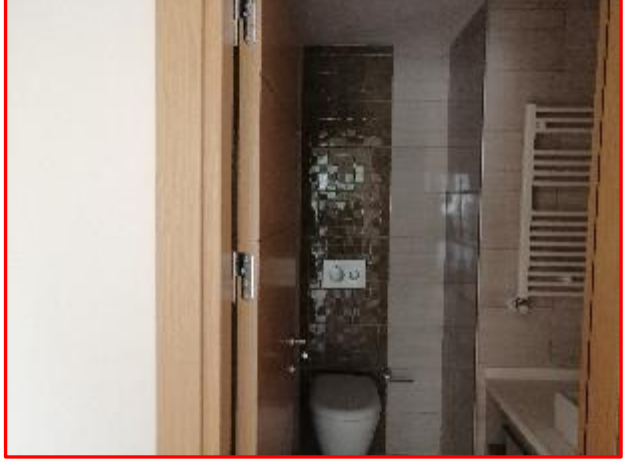
Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 7: Fotoğraflar







Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	<p>Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)</p> <p>Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan