



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul

5 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2022REV947 / 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 Başakcity’de konumlu olan **“5 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV947** no.lu **31.12.2022** tarihinde hazırlanan ve **19.04.2023** tarihinde revize edilen değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.272,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunmakta olan 2 adet “Konut”, 3 adet “Dükkan” niteliğindeki bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların toplam 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	13.01.2022	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.030.000.-TL	Yirmiüçmilyonotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.886.291.-TL	Yirmibeşmilyonsekizyüzseksenaltikiyüzdoksanbir.-TL
Pazar Kirası Değeri (KDV Hariç)	80.000.-TL	Seksenbin.-TL
Pazar Kirası Değeri (KDV Dahil)	88.198.-TL	Seksensekizbinyüzdoksansekiz.-TL

*** Değerleme konusu “Dükkan” nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 2.070.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 2.325.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 5.635.000.-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.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	49
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	51
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 Mah. Necati Coşan Cad. No: 28 58, 59, 60 no.lu Bağımsız Bölümler Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. No: 28 1. Kat Daire No:3 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. No: 28 11. Kat Daire No:5 Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 569 ada 13 parsel, 3, 13, 51, 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.272,50 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut KAKS: 2,00 H _{maks} : 40,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 60 Yapım yılı: 2008 ya da tamamlanma oranı	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 12 Yol kotu altı kat sayısı: 2	
	Otopark Kapasitesi: 43 araç Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	8.929,54 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	5.255,80 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	5.255,80 m ²

SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	8.929,54 m ²
	Konut Satılabilir Alanı	4.794,72 m ²
	Dükkan Satılabilir Alanı	461,08 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	22,22 Yıl	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	13.01.20223	
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023	
DEĞER TARİHİ	31.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	23.030.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	25.886.291.-TL	

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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 ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV947 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 569 ada, 13 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 5 adet bağımsız bölümün 31.12.2022 tarihli toplam 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Raporu yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.02.2022 tarihinde çalışmalara 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 01.09.2022 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 569 ada, 13 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 5 adet bağımsız bölümün 31.12.2022 tarihli toplam 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 taşınmazlar 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	2022A497	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	22.030.000

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

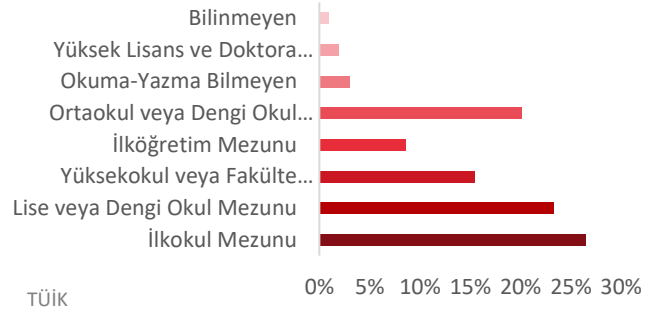
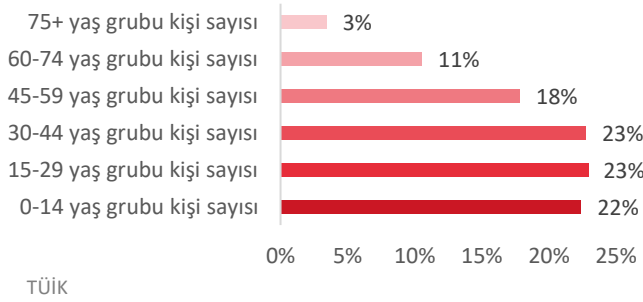
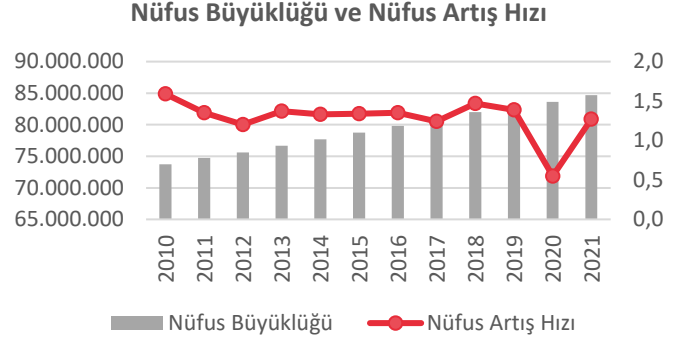
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

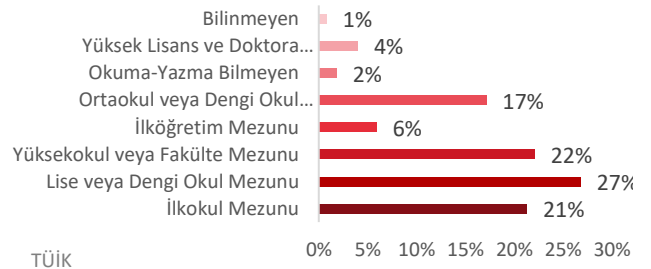
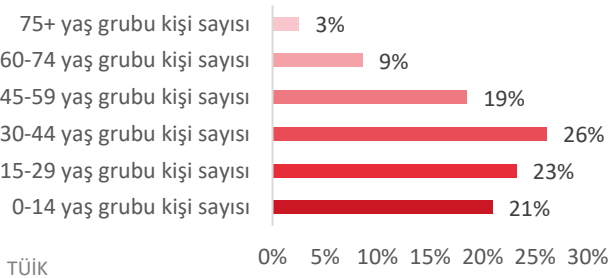
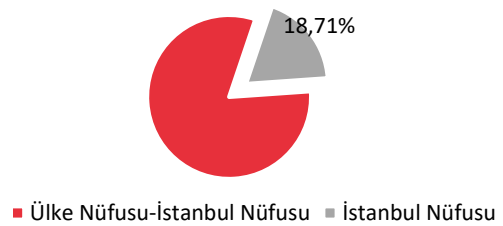
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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

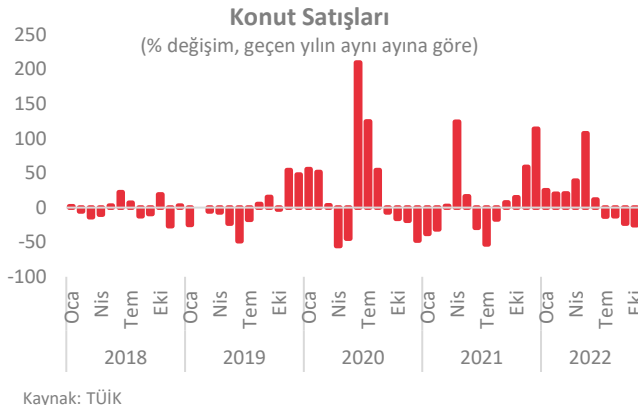
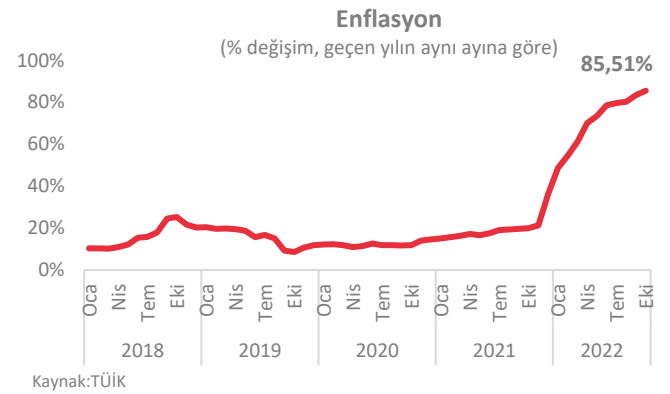
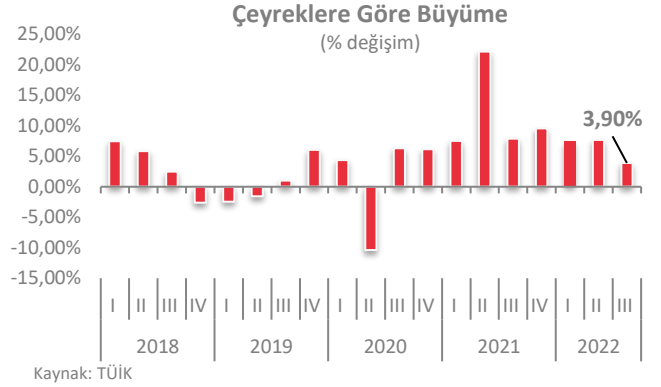
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



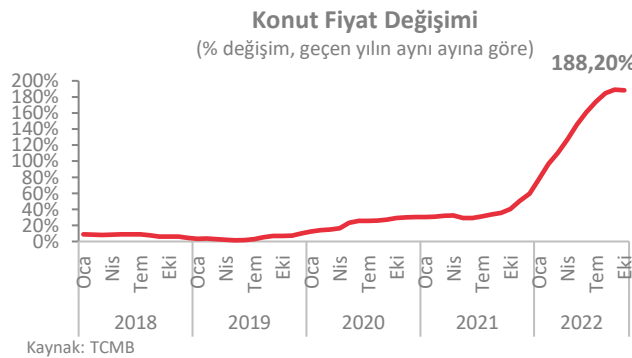
2.2 Ekonomik Veriler¹

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	-
Ada No	569
Parsel No	13
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.272,50 m ²

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
3	Konut	1. Kat	49/2272	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. / Tam
51	Konut	11. Kat	52/2272	
58	Dükkan	Zemin Kat	49/2272	
59	Dükkan	Zemin Kat	47/2272	
60	Dükkan	Zemin Kat	52/2272	

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 10:33-10:35 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (31.01.2022 tarih, 3462 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 27.11.2017 (28.11.2017 tarih, 26250 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden, %36 değişken faiz ve F.B.K süre ile 20.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.10.2017 tarih, 21993 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. Dereceden %28 yıllık faiz ve F.B.K. süre ile 200.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih, 31076 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

3, 51, 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 10.10.2017 tarih, 21993 yevmiye numarası ve 01.08.2022 tarih, 31076 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotekler 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 tahtında, 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



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

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

13	569	13	KONUT	TEK BLOK	3	20.000.000	24.05.2022	3.450.000	3.450.000	2. DERECE 200.000.000 TL
14	569	13	KONUT	TEK BLOK	15	20.000.000	24.05.2022	2.400.000	2.400.000	
15	569	13	KONUT	TEK BLOK	20	20.000.000	24.05.2022	2.400.000	2.400.000	
16	569	13	KONUT	TEK BLOK	30	20.000.000	24.05.2022	2.450.000	2.450.000	
17	569	13	KONUT	TEK BLOK	51	20.000.000	24.05.2022	4.050.000	4.050.000	
18	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	58	20.000.000	24.05.2022	1.600.000	1.600.000	
19	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	59	20.000.000	24.05.2022	1.600.000	1.600.000	
20	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	60	20.000.000	24.05.2022	1.700.000	1.700.000	
21	6619	8	KONUT	TEK BLOK	4	12.000.000	23.05.2022	2.050.000	2.150.000	2. DERECE 120.000.000 TL
22	6619	8	KONUT	TEK BLOK	3	12.000.000	23.05.2022	2.050.000	2.150.000	
23	566	1	KONUT	TEK BLOK	2	10.000.000	24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
24	566	1	KONUT	TEK BLOK	3		24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
25	566	1	KONUT	TEK BLOK	4		24.05.2022	3.600.000	3.600.000	
26	566	1	KONUT	TEK BLOK	5		24.05.2022	3.600.000	3.600.000	
27	566	1	KONUT	TEK BLOK	6	10.000.000	24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
28	566	1	KONUT	TEK BLOK	7		24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
29	566	1	KONUT	TEK BLOK	8		24.05.2022	3.000.000	3.000.000	
30	566	1	KONUT	TEK BLOK	9		24.05.2022	3.800.000	3.800.000	
31	576	4	KONUT	TEK BLOK	1	780.000	24.05.2022	1.250.000	1.250.000	2. DERECE 10.000.000 TL
32	552	7	KONUT	67/A	2	855.000	27.05.2022	1.500.000	1.500.000	2. DERECE 10.000.000 TL
33	552	7	KONUT	64	36	1.050.000	27.05.2022	1.750.000	1.750.000	2. DERECE 10.000.000 TL
34	552	7	KONUT	64	40	870.000	27.05.2022	1.260.000	1.260.000	2. DERECE 10.000.000 TL
35	796	1	KONUT	81-10	1	8.100.000	31.05.2022	10.500.000	10.500.000	
36	552	7	KONUT	65/B	1	795.000	27.05.2022	1.400.000	1.400.000	
37	552	7	KONUT	65/C	2	795.000	27.05.2022	1.400.000	1.400.000	
38	565	12	KONUT	A	4	27.000.000	7.06.2022	4.700.000,00	5.000.000,00	



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

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

39	565	12	KONUT	C	62	27.000.000	7.06.2022	5.000.000,00	5.000.000,00
40	565	12	KONUT	D	1	27.000.000	7.06.2022	1.500.000,00	2.500.000,00
41	565	12	KONUT	D	2	27.000.000	7.06.2022	1.500.000,00	2.900.000,00

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,
(Banka Unvan ve Adresi)
(Banka Kaşe & İmzası)

İKİTELLİ TİCARİ ŞUBE
İmza

İKİTELLİ TİCARİ ŞUBE: İkitelli Org. San. Bölgesi Atatürk Bulvarı Dolapdere San.Sit. Girişi Sosyal Tesis Binası A Kapısı İkitelli-Başakşehir/İSTANBUL Tel: 0(212) 692 18 70 Faks:0(212) 549 78 30

Ticaret Sicil No: 862070, Barbaros Mahallesi Şebboy Sokak No:4 34746 Ataşehir/İstanbul, Tel: (216) 503 70 70, Faks: (212) 340 93 99
www.halkbank.com.tr

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.01.2023 tarih, saat 10:33 ile 10:35 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ara sokaklarda blok nizam 6-7 katlı konut alanları ve Erdem Beyazıt Caddesi üzerinde çoğunlukla 5-6 katlı konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Başakşehir E-Belediye sistemi üzerinden 14.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın 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}: 40,50 (12 Kat)
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

Plan Notları

- Söz konusu parsel Havalimanı Mania Planı kriterlerinden etkilenmektedir.
- Hava mania planına göre gösterilen güvenlik bölgesi yağı yüksekliği kısıtlı alanlar ve aşılamayacak kot sınırlarına uyulacaktır.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Zemin katta açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- Çekme kat yapılamaz.
- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. Bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen bodrum kat emsale dahildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan olarak kullanılacaktır.



Onaylı İmar Planı

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 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup H_{max}: 40,50 m (12 Kat) KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.09.2017	1602784	8.929,54	Yeni Yapı	2 Bodrum kat+Zemin kat+11 normal kat
Yapı Ruhsatı	21.06.2017	0688	10.213,67	Yeni Yapı	Onaylanan projesine göre 3 BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut+ticaret yapı ruhsatıdır.
Yapı Ruhsatı	29.09.2017	1292	8.929,54	Tadilat	Onaylanan projesine göre 3 BK+ZK+11 NK'tan oluşan konut yapı ruhsatıdır.
Yapı Kullanma İzni	12.06.2020	134	8.929,54	İsim Değişikliği	

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Cebeci Mah. S Cad. No: 1 İç Kapı No: 10 Sultangazi/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Piramit 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 gayrimenkuller 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 taşınmaza ilişkin; 28.09.2017 tarihli “Mimari Proje” ve 12.06.2020 tarih, 134 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Ana taşınmaz niteliği “Arsa” olmasına rağmen kat mülkiyeti beyanına dayanarak kat mülkiyetine geçip yasal süreçlerini tamamladığı sonucuna varılmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu taşınmazların bulunduğu “Apartman” için Y2234B1EC99AB numaralı, 2020 yılı itibarıyla 10 yıl geçerlilik süresi olan enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. No: 28 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 başladığı bölgedir.

Taşınmazların 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 Başakcity Boutique Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir. Konu taşınmazların yakın çevresinde Vadiyaka Sitesi, Olimpa Rezidans, Olimpa AVM, Maveria Evleri, İBB Onurkent Parkı gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarına yakın mesafede 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, 569 ada 13 no.lu parsel üzerinde konumlu Başakcity Boutique'in zemin katında yer alan 58, 59, 60 no.lu bağımsız bölümleri, 1. Normal katında bulunan 3 no.lu ve 11. Normal katında bulunan bağımsız bölümleridir. Değerleme konusu taşınmazlardan 58, 59, 60 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "Dükkan", 3 ve 51 no.lu bağımsız bölümler ise "Daire" vasıflı olup mülkiyeti "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi"ne aittir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 569 ada, 13 no.lu parsel geometrik forma sahip olup çokgen şeklindedir. Ana taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup ana taşınmazın kuzey cephesi Necati Coşan Caddesi'ne, batı cephesi Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir.

Onaylı mimari projesi ve tapu projesine göre konu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 2.272,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. Konu taşınmazların yer aldığı blok 8.929,54 m² toplam inşaat alanına sahip olup 2 adet bodrum kat+zemin kat+11 normal kat ve 60 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmazdaki inşai faaliyetler tamamlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlar kiracıdır.

Bina içinde katlar arasında erişim 2 adet asansör ve merdivenlerle sağlanmakta olup katlarda yangın girişi holü, yangın merdiveni ve elektrik odası bulunmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın mimari ve tapu projelerinde balkon alanları bulunmaktadır. Mevcut durumda saha ziyareti sırasında, binanın kuzey ve güney cephelerinde bulunan çıkma olarak yapılan balkonlar dışındaki balkon alanlarının kapalı alana dahil edildiği gözlemlenmiştir.

***Kiracı kullanımı sebebiyle ve müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan "Konut" niteliğinde olan 3 ve 51 no.lu bağımsız bölümlerin için girilmemiştir.**

Değerleme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölüm ana taşınmazın 1. Katında konumlu olup taşınmazın kuzey, güney ve batı yönlerine bakan 3 adet cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ve tapu projesinde, kat planına göre 123,04 m² daire brüt alanına sahip, 2+1 tipte olup mutfak, salon, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo, işlik ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Mimari proje içinde hazırlanan bağımsız bölüm tablosunda 3+1 tipte projelendirildiği belirtmiştir. Saha ziyareti sırasında binanın dışından yapılan incelemelerde balkon alanlarının kapalı alan kullanımına dahil edildiği görülmüştür. Kapalı alana dahil edilen balkon alanları basit tadilat ile geri dönüştürülebilir durumdadır.

51 no.lu bağımsız bölüm ana taşınmazın 11. Katında konumlu olup taşınmazın kuzey, güney ve doğu yönlerine bakan 3 adet cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesi ve tapu projesinde, kat planına göre 141,94 m² daire brüt alanına sahip, 3+1 tipte olup mutfak, salon, oturma odası, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo, işlik ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup mimari proje içinde hazırlanan bağımsız bölüm tablosunda 4+1 tipte projelendirildiği belirtilmiştir. Saha ziyareti sırasında binanın dışından yapılan incelemelerde balkon alanlarının kapalı alan kullanımına dahil edildiği görülmüştür. Kapalı alana dahil edilen balkon alanları basit tadilat ile geri dönüştürülebilir durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 58, 59, 60 no.lu bağımsız bölümler yapının zemin katında konumlu olup Necati Coşan Caddesi'ne cephelidir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesi ve tapu projesinde dükkan kullanım alanı ve balkon hacimlerinde oluşmakta olup 58 no.lu bağımsız bölüm 54,12 m², 59 no.lu bağımsız bölüm 52,66 m², 60 no.lu bağımsız bölüm 58,95 m² brüt alana sahiptir.

Yapılan saha ziyareti sırasında mevcut durumda 57, 58 ve 59 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilerek market olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. İç mekânda yapılan incelemeler sonucunda 57 no.lu bağımsız bölümden 58 no.lu bağımsız bölüme geçilmek üzere bir kapı açıldığı, 58 ve 59 no.lu bağımsız bölümler arasında geçiş alanı açıldığı tespit edilmiştir. Mimari ve tapu projesinden farklı olarak yapılan bu değişiklikler basit tadilat işlemi ile onaylı mimari projesindeki haline geri dönüştürülebilir durumdadır. Ek olarak dükkân önünde bulunan balkon alanlarının geri dönüştürülebilir nitelikteki malzemelerle kapatıldığı görülmüştür.

60 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda kuaför olarak kullanılmakta olup verilen hizmetlere uygun alanlar yaratmak adına kapalı kullanım alanında yeni hacimler oluşturulmuştur. Onaylı mimari ve tapu projelerinden farklı olarak yapılan bu değişiklikler basit tadilat ile geri dönüştürülebilir durumdadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	8.929,54 m ²
Yaşı	2
Dış Cephe	Sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorier
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Su deposu, sığınak, ortak depo

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.

58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümler için;

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)		
Alanı (Yasal Durum)	58 no.lu bb: 54,12 m ²	59 no.lu bb: 52,66 m ²	60 no.lu bb: 58,95 m ²
Zemin	Kapalı kullanım alanı seramik-granit, balkon alanı mermer kaplama		
Duvar	Boya		
Tavan	Asma tavan		
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma		

*** Kiracı kullanımı ve müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 3 ve 51 no.lu bağımsız bölümlerin içine girilmemiş olup incelemeler dış mekandan yapılmıştır.**

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüş olup mevcut durumda yapılan değişiklikler basit tadilat işlemleri ile geri dönüştürülebilir durumdadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule, otobüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul ticari potansiyeli yüksek olan Erdem Beyazıt Caddesi üzerinde konumlanmıştır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar konumu itibarıyla eğitim tesislerine, parklara ve ticari alanlara kolaylıkla erişilebilir mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan dükkan niteliğinde olan 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümlerin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konumlanmaktadır.
-

✘ 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.
- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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 yansıtması 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”; gayrimenkulün “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/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara 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"> * Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Bina yaşı 10'dur.</u> * <u>A Blok'ta konumludur.</u> * Bahçe kullanım alanına sahiptir. * <u>İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir.</u> * 4+1 tiptedir.
2	Bulvar Gayrimenkul 0 (534) 936 50 13	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	140	4.570.000	32.643	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Rezidans'ta konumludur. * <u>12 katlı binanın 5. katında yer almaktadır.</u> * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.
3	Alavista Gayrimenkul 0 (507) 817 92 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	182	6.500.000	35.714	<ul style="list-style-type: none"> * Park Maveria 1'de konumludur. * <u>Konu taşınmazlar gibi, bulunduğu bölge içinde merkezi konumda olduğundan konu taşınmazlarla lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>29 katlı binanın 23. katında konumludur.</u> * Bina yaşı 4'tür. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Mansour Turk 0 (544) 433 32 04	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	144	5.300.000	36.806	* Başakcity'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * 16 katlı binanın 4. katında konumludur. * Bina yaşı 3'tür. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Altın Emlak Metrokent 5. Etap 0 (541) 842 57 75	Başak Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	143	5.350.000	37.413	* Metrokent Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * 22 katlı binanın 19. katında konumludur. * Bina yaşı 11-15 arasındır. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, iç mekân kalitesi, daire tipi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 35.000.-43.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
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> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 3+1 tiptedir. * Bina yaşı 0'dır. * Otopark imkanı bulunmaktadır.
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"> * Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</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.
3	Finans Emlak Danışmanlık 0 (542) 235 69 86	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	190	26.000	137	<ul style="list-style-type: none"> * Mavera Sitesi 2. Etap'ta konumludur. * <u>Konu taşınmazlar gibi, bulunduğu bölge içinde merkezi konumda olduğundan konu taşınmazlarla lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>13 katlı binanın 3. katında konumludur.</u> * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Balkon alanı mevcuttur. * Eşyasız olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
4	Bulvar Gayrimenkul 0 (539) 547 71 96	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	75	13.000	173	* Olimpa Park Plus'ta konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * 12 katlı binanın 3. katında konumludur. * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 1+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</u> * Balkon alanı mevcuttur. * <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Emlak Center 24 0 (533) 269 09 70	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	109	15.500	142	* Başakcity'de konumludur. * <u>Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>16 katlı binanın 6. katında konumludur.</u> * Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 3 yıllık binada konumludur. * <u>2+1 tiptedir.</u> * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * <u>Pazarlık payı düşüktür.</u>

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu kat sayısı, bina yaşı, iç mekan kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 115.-140.-TL m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	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. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * Tek bölümlü dükkandır. * Ön kullanım alanına sahiptir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * 5-10 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı yüksektir.
2	Berat Gayrimenkul & Danışmanlık 0 (533) 475 76 69	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	250	8.500.000	34.000	<ul style="list-style-type: none"> * Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</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. * <u>Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumludur.</u> * <u>Konumu itibarıyla konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır.</u> * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Tek bölümlü dükkandır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
								* Ön kullanım alanına sahiptir. * 5-10 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı yüksektir.
4	Altın Emlak Metrokent 5. Etap 0 (533) 480 73 65	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	120	7.500.000	62.500	* Vadişehir'de yer almaktadır. * Cadde üzerinde konumlu olup lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</u> * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre yüksektir.</u> * Tek bölümlü dükkanır. * 4 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı yüksektir.
5	Yasin ALSULİMAN	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	350	11.200.000	32.000	* Cadde üzerinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlara göre düşüktür.</u> * <u>Yol kotunun yaklaşık 1 m altından giriş almaktadır.</u> * Tek bölümlü dükkanır. * İç mekanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * 10 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, iç mekan kalitesi, daire tipi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 58.000-62.000.-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	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> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 3+1 tiptedir. * Bina yaşı 0'dır. * Otopark imkanı bulunmaktadır.
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"> * Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</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.
3	Finans Emlak Danışmanlık 0 (542) 235 69 86	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	190	26.000	137	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Mavera Sitesi 2. Etap'ta konumludur.</u> * <u>Konu taşınmazlar gibi, bulunduğu bölge içinde merkezi konumda olduğundan konu taşınmazlarla lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>13 katlı binanın 3. katında konumludur.</u> * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Balkon alanı mevcuttur. * Eşyasız olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

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
4	Bulvar Gayrimenkul 0 (539) 547 71 96	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	75	13.000	173	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Park Plus'ta konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * 12 katlı binanın 3. katında konumludur. * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 1+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</u> * Balkon alanı mevcuttur. * <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Emlak Center 24 0 (533) 269 09 70	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	109	15.500	142	<ul style="list-style-type: none"> * Başakcity'de konumludur. * <u>Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>16 katlı binanın 6. katında konumludur.</u> * Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 3 yıllık binada konumludur. * <u>2+1 tiptedir.</u> * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * <u>Pazarlık payı düşüktür.</u>

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu kat sayısı, bina yaşı, iç mekan kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın birim kira değerinin 210.-220.-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 Mavera 1'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * 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"> * Kayaşehir Ticaret Merkezi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyet konu taşınmazlara göre düşüktür. * 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 taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Caddeye cephesi bulunmakta olup görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Zemin kat alanından oluşmaktadır. * Tek hacimli dükkandır. * Ön kullanım alanı vardır.

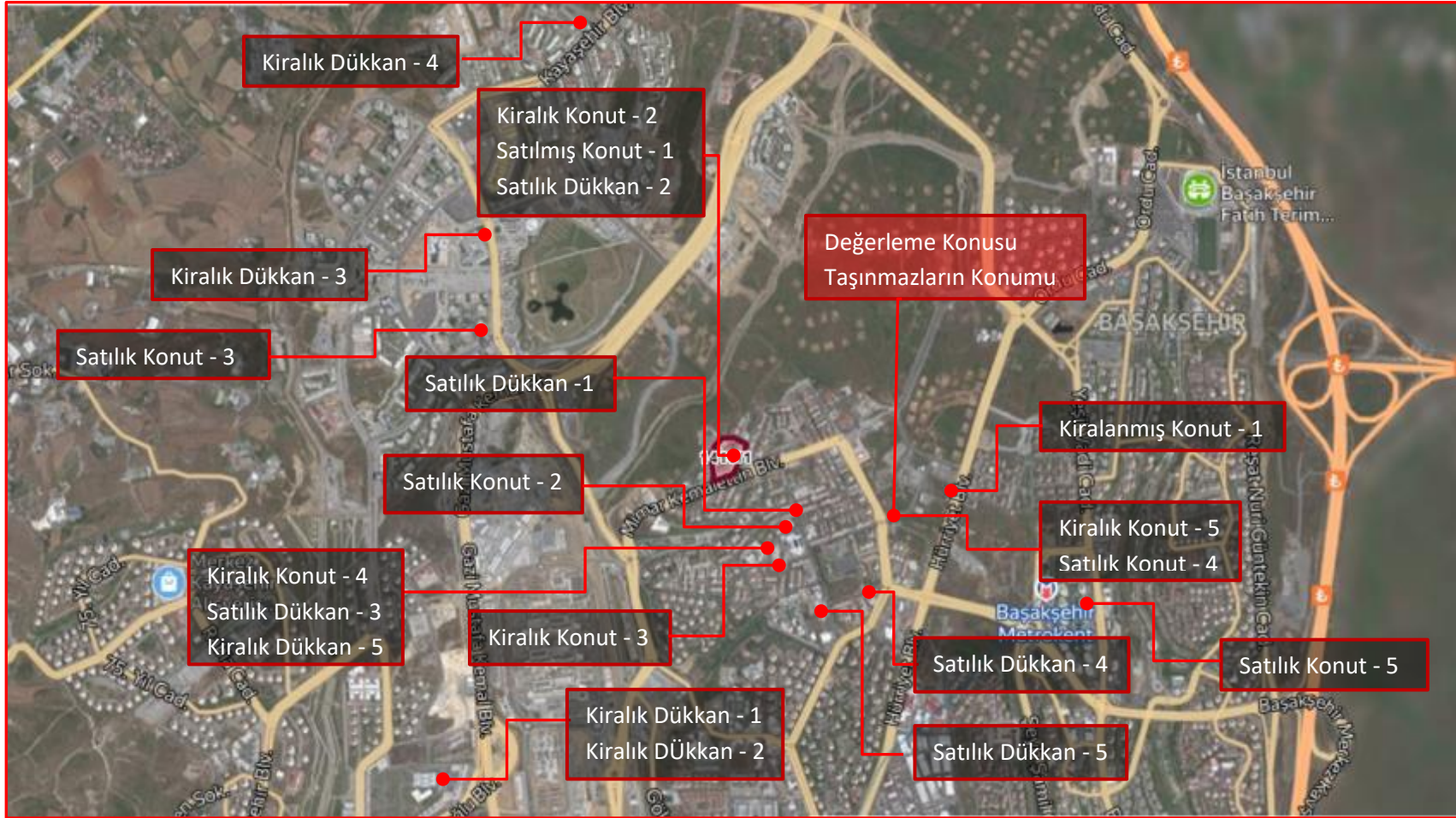
No	Yıl	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	2020	Park İstanbul Gayrimenkul 0 (212) 648 34 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	132	2.050.000	15.530	<ul style="list-style-type: none"> * Park Maver'a'da yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * 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 taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Bulunduğu bina 2017 yılında yapılmıştır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlara göre düşüktür. * 2 bölümlü dükkandır.
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 dezavantajlıdır. * Oldukça dar bir cepheye sahip olup görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre oldukça küçüktür. * Tek hacimli dükkandır.
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 dezavantajlıdır. * Dar cephele olup olup görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre oldukça küçüktür. * Tek hacimli dükkandır.
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 dezavantajlıdır. * Dar cephele olup olup görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre oldukça küçüktür. * Tek hacimli dükkandır.

Değerlendirme:

- Geçmişe dönük emsaller incelendiğinde, taşınmazların değerine etki eden faktörlerin 2022 yılındaki etkenler ile aynı olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 2019 yılında 12.000-13.000.-TL/m², 2020 yılında 13.000-14.500.-TL/m² ve 2021 yılında 32.500-34.600.-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	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	32.852	32.643	35.714	36.806	37.413
	Pazarlık Payı	0%	-3%	-3%	-5%	-7%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	3%	0%	0%	0%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	7%	3%	0%	0%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	5%	3%	-6%	4%	-4%
	Kullanım Alanı	0%	-10%	-2%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	-5%	18%	12%	10%	18%
Düzeltilmiş Değer		36.137	36.096	36.029	36.364	36.185

* Tabloda, 51 no.lu bağımsız bölüme göre karşılaştırma yapılmış olup değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 ve 51 no.lu bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT KİRA)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	110	134	137	173	142
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-11%	-18%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	3%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-3%	7%	3%	3%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	5%	4%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-8%	-8%	0%	-15%	-10%
	Konfor Koşulları	12%	-5%	-11%	-6%	-5%
Düzeltilmiş Değer		117	116	117	117	117

* Tabloda, 51 no.lu bağımsız bölüme göre karşılaştırma yapılmış olup değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 ve 51 no.lu bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	57.600	34.000	71.154	62.500	32.000
	Pazarlık Payı	-15%	-3%	-15%	-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	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-2%	3%	-5%	-5%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	7%	7%	3%	0%	7%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	25%	-5%	-4%	25%
	Kullanım Alanı	15%	25%	0%	12%	35%
	Konfor Koşulları	7%	25%	10%	8%	24%
Düzeltilmiş Değer		62.179	61.013	62.295	62.438	62.390

* Tabloda, 59 no.lu bağımsız bölüme göre karşılaştırma yapılmış olup değerlendirme konusu taşınmazlardan 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRALIK)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	178	132	208	235	245
	Pazarlık Payı	-5%	0%	-5%	-15%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	-5%	-5%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	3%	3%	5%	5%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	15%	0%	0%	10%
	Kullanım Alanı	15%	25%	12%	8%	0%
	Konfor Koşulları	5%	15%	-3%	0%	2%
Düzeltilmiş Değer		216	215	216	216	216

* Tabloda, 59 no.lu bağımsız bölüme göre karşılaştırma yapılmış olup değerlendirme konusu taşınmazlardan 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.

✓ 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 YASAL PAZAR DEĞERİ

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
Zemin kat	58	54,59	61.000	3.329.990
	59	53,29	62.000	3.303.980
	60	59,50	58.500	3.480.750
1. Kat	3	143,04	42.000	6.007.680
11. Kat	51	191,94	36.000	6.909.840
TOPLAM DEĞERİ				23.032.240
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				23.030.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM) 31.12.2019

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
Zemin kat	58	54,59	12.456	680.000
	59	53,29	12.667	675.000
	60	59,50	12.017	715.000
TOPLAM DEĞERİ				2.070.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				2.070.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM) 31.12.2020

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
Zemin kat	58	54,59	14.014	765.000
	59	53,29	14.262	760.000
	60	59,50	13.445	800.000
TOPLAM DEĞERİ				2.325.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				2.325.000

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

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
Zemin kat	58	54,59	33.981	1.855.000
	59	53,29	34.528	1.840.000
	60	59,50	32.605	1.940.000
TOPLAM DEĞERİ				5.635.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				5.635.000

Özet Tablo:
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)

Kat	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)
Zemin kat	58	54,59	680.000	765.000	1.855.000	3.329.990
	59	53,29	675.000	760.000	1.840.000	3.303.980
	60	59,50	715.000	800.000	1.940.000	3.480.750
TOPLAM DEĞERİ			2.070.000	2.325.000	5.635.000	10.114.720

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’de, 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 kira değerlerinin; 115-140.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, 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)						
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
Zemin kat	58	54,59	215,0	11.737	4,50%	3.129.827
	59	53,29	216,0	11.511	4,50%	3.069.504
	60	59,50	212,0	12.614	4,50%	3.363.733
1. Kat	3	143,04	140,0	20.026	4,50%	5.340.160
11. Kat	51	191,94	117,0	22.457	4,50%	5.988.528
TOPLAM DEĞERİ						20.891.752
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						20.890.000

7.4 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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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 kullanımıdır.

7.5 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 “konut” nitelikli değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması, “Dükân” nitelikli konu 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 ORTAKLIĞI 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 İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi arasında basit tadilat gerektiren farklılıklar mevcuttur.

- **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 “**konut**” 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 ortaklığı portföyüne “**dükkan**” ve “**konut**” 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 ipotek kaydı 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 taşınmaz üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup 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	23.030.000
Gelir Yaklaşımı	20.890.000

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2022	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.030.000.-TL	Yirmiüçmilyonotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.886.291.-TL	Yirmibeşmilyonsekiyüzseksenaltikiyüzdoksanbir.-TL
Pazar Kirası Değeri (KDV Hariç)	80.000.-TL	Seksenbin.-TL
Pazar Kirası Değeri (KDV Dahil)	88.198.-TL	Seksensekizbinyüzdoksansekiz.-TL

**** Değerleme konusu "Dükân" nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 2.070.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 2.325.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 5.635.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.***

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

TAŞINMAZ BİLGİLERİ		
İl:	İSTANBUL	
İlçe:	BAŞAKŞEHİR	
Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2	
Ada:	569	Parsel: 13
Yüz Ölçümü:	2.272,50 m2	
Niteligi:	ARSA	

BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Niteligi:	Arsa Payı:	Proje m ² :
KONUT	49/2272	
Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
-/- / 1.	3	542 - 53594

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
97766697 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 belirlenmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	569	Parsel:	13
	Yüz Ölçümü:	2.272,50 m2		
	Nitelik:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	54/2272	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	+/ - / 11,	51	542 - 53642

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97766745 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		07/04/2023 - 13191	Verily Tarihi : 12/04/2023 İrşat ERÜMIT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyet dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile serh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	569	Parsel:	13
	Yüz Ölçümü:	2.272,50 m2		
	Niteligi:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DÜKKAN	49/2272	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ZEMİN	58	542 - 53649

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97766752 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi : 12/04/2023 İmza ERÜMİT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyet 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		
	Alan:	569	Parsel:	13
	Yüz Ölçümü:	2.272,50 m2		
	Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DÜKKAN	47/2272	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ZEMİN	59	542 - 53650

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97766753 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uydundur
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 İrşat ERÜMIT Yetkili Müdür Yardımcısı

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mehalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	569	Parsel:	13
	Yüz Ölçümü:	2.272,50 m ²		
	Niteliği:	ARSA		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DÜKKAN	52/2272	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	-/- / ZEMİN	60	542 - 53651

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	97766754 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi : 12/04/2023 İrsat ERUMİT Yetkili Müdür Yardımcısı

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

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:33



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006544	20230105-1753-F04009	654

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	569/13
Taşınmaz Kimlik No:	97766697	AT Yüzölçümü(m2):	2272.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1./3
Cilt/Sayfa No:	542/53594	Arsa Pay/Payda:	49/2272
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Başakşehir - 31-01-2022 11:21 - 3462	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/11/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir -	-

1 / 4

			28-11-2017 10:13 - 26250
--	--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
404627438	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 28-11-2017 26250	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%36 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	200000000.00 TL	YILLIK %28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GdWcL4qwtAG_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:34

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006544	20230105-1753-F04009	654

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	569/13
Taşınmaz Kimlik No:	97766745	AT Yüzölçüm(m2):	2272.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/11./51
Cilt/Sayfa No:	542/53642	Arsa Pay/Payda:	54/2272
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Başakşehir - 31-01-2022 11:21 - 3462	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/11/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir -	-

1 / 4

			28-11-2017 10:13 - 26250
--	--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
404627625	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 28-11-2017 26250	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%36 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 51 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	200000000.00 TL	YILLIK %28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 51 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0bq9AShWkx9u kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:34

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006544	20230105-1753-F04009	654

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	569/13
Taşınmaz Kimlik No:	97766752	AT Yüzölçüm(m2):	2272.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//58
Cilt/Sayfa No:	542/53649	Arsa Pay/Payda:	49/2272
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Başakşehir - 31-01-2022 11:21 - 3462	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/11/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir -	-

1 / 4

			28-11-2017 10:13 - 26250
--	--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
404627643	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 28-11-2017 26250	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%36 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	200000000.00 TL	YILLIK %28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rcQW1Z0fwD7X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:35

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006544	20230105-1753-F04009	654

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	569/13
Taşınmaz Kimlik No:	97766753	AT Yüzölçüm(m2):	2272.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//59
Cilt/Sayfa No:	542/53650	Arsa Pay/Payda:	47/2272
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Başakşehir - 31-01-2022 11:21 - 3462	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/11/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir -	-

1 / 4

			28-11-2017 10:13 - 26250
--	--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
404627644	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 28-11-2017 26250	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%36 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 59 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	200000000.00 TL	YILLIK %28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 59 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7LnGKvg-k_uh kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:35

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006544	20230105-1753-F04009	654

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	569/13
Taşınmaz Kimlik No:	97766754	AT Yüzölçüm(m2):	2272.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//60
Cilt/Sayfa No:	542/53651	Arsa Pay/Payda:	52/2272
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Başakşehir - 31-01-2022 11:21 - 3462	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/11/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir -	-

1 / 4

			28-11-2017 10:13 - 26250
--	--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
404627645	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 28-11-2017 26250	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%36 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 60 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Başakşehir - 10-10-2017 14:02 - 21993	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	200000000.00 TL	YILLIK %28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 569 Ada - 13 Parsel - 60 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 13:57 - 31076	-	

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

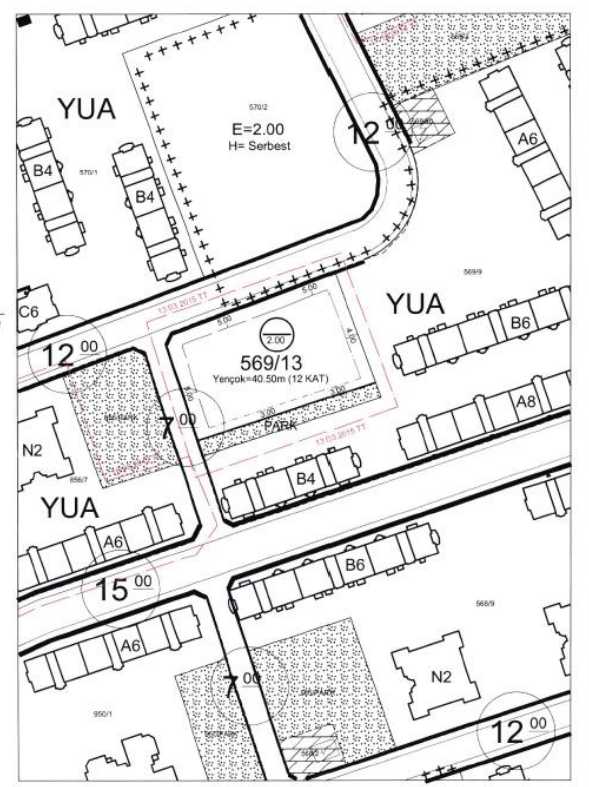
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wMy70jw9acis kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

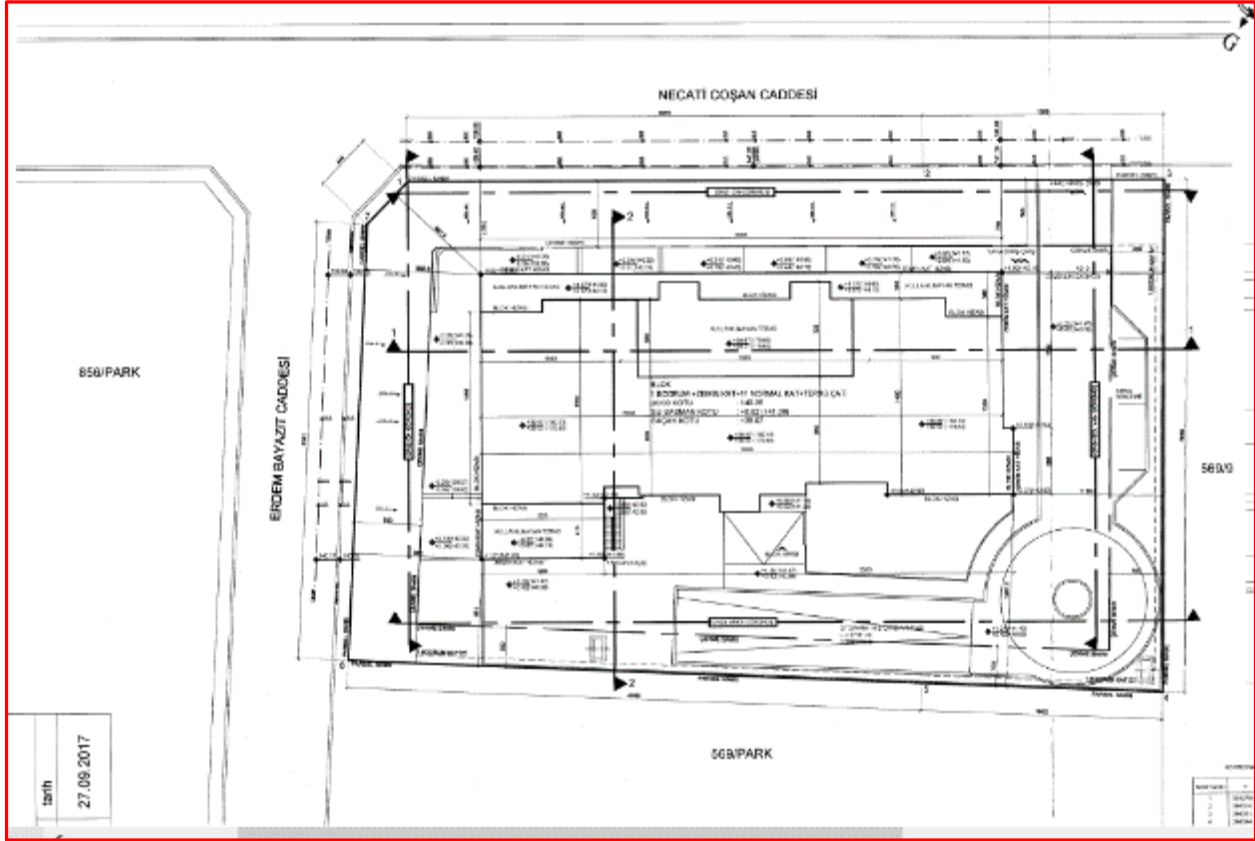
Ek 3: Onaylı İmar Durumu

T.C. BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sıra : 4367-40/1810856 Günü : 06/02/2019		İsim : Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. İlgi : 06/02/2019 tarih ve R:1810856 sayılı dilekçeye karşılık düzenlenmiştir.			
<p>* İmar durumu ve inşaat şartları mer'î İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boy arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnızca proje tanzimi ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa bu bir hak iddia edilemez. İmar durum belgesi 1 (bir) yıl için geçerlidir.</p> <p>* Proje ile müracaat esnasında 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Desteim Kanunu ve ilgili genelgeler doğrultusunda gerekli belgeler eklenecektir.</p> <p>* İmar durumu plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.</p> <p>* Jeolojik ve Jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parsel "YUA" bölgelerinde kalmaktadır.</p> <p>* Zemin Etüt raporu hazırlayacak firmalar, saha çalışmalarını (Jeolojik, sondaj, numune alımı... vb.) Belediyenin ilgili teknik elemanının gözetiminde yapacaklardır.</p> <p>* Planlama alanında ilgili kurum (E.İ.A.Ş., BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.</p> <p>* Sızma konusu parsel İstanbul Atatürk Havalimanı Mımarı Planı kriterlerinden etkilenmemektedir.</p> <p>* Kamu Alanına Terk ve İhdas İşlemlerine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İnşaat İstikamet Rolövesinde belirlenecektir.</p> <p>* 06/11/2018 tarihli ve 415 sayılı uygulama kirisinden çizildi.</p> <p>* PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİNDEDİR.</p>					
MER'İ İMAR PLANI		Bina Yüksekliği	Yençok: 40.50 m (12 Kat)	Çatı Mevzii	Plan notu/Yönetmelik
Plan Adı		Bina Denetimi	Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Şerhi	-
Tasdik Tarihi		Özellik Mesafesi	Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Nizamı	Plan notu/Yönetmelik
Çizim No		Yan Bahçe Mesafesi	Plan notu/Yönetmelik	Bina Sahası Emsali	Plan notu/Yönetmelik
İlçe		Arka Bahçe Mesafesi	Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Sahası Emsali	2.00
Mahallesi		Kot Alınacak Nokta	Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Sahası Emsali	2.00
Kadaströ		İmar Durumu	Plan notu/Yönetmelik	Çatı Katı	Yapılabılır
Pafta	Ada	Parsel	Alan	İmar durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzime ve inşaa edilebilir.	
F21c11c2d F21c11c1e	569	13	2.272,50 m ²	İmar durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzime ve inşaa edilebilir.	
Hatta durumu Kadastro Paftasına ve Çiziminde uygun olarak tanzime ve inşaa edilebilir.		İmar durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzime ve inşaa edilebilir.		İmar durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzime ve inşaa edilebilir.	
Muhammed SABAN Raportör Harika Mühendisi		Çağrı Fırat VAJAN Raporu Sorumlusu Harika Mühendisi		Emre BİNGÖL İmar ve Şehircilik Müdürü İnşaat Mühürü	
İmza 06.02.2019		İmza 06.02.2019		İmza 06.02.2019	



The site plan map shows a residential development with several blocks labeled YUA, B4, B6, A6, A8, N2, and A6. A central block is labeled 569/13 with a height of 40.50m (12 floors). The map includes a scale bar for 1000 units and various annotations for roads, parking, and building footprints.

Ek 4: Vaziyet Planı



YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod - Kimlik 112109913					
1 Proje adı: KURUM: BAĞAĞÇIYER BELEDİYESİ										8 Kısıtlı yapı türü <input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon					
2 Mahal ve/veya yapı adı İSTANBUL İLİ BAĞAĞÇIYER İLÇESİ										10 Proje onay tarihi 22.02.2019					
3 Koy BAĞAĞÇIYER										11 Kimlik no 67					
4 Mahal türü: BAĞAĞÇIYER Mahalle sınırlı kodu: 29										12 İlk ruhsat tarihi 21.06.2017					
5 Cadde/Sokak/Bulvar/İskele/Kırsak adı: İMCAZI COŞKAN CAD.										13 Ruhsat türü 0988					
6 Site adı: 18.91 Değişim no: 28										14 İlk plan onay tarihi 13.03.2018					
7 Katlar no: 888										15 İlk durum bel. tarihi 11.03.2018					
8 Blok no: 13										16 İlk durum bel. no 4367-8-1815988					
9 Bölge no: 35001100										17 Zemin etüdü onay tarihi 27.08.2017					
10 Yapı türü: 35001100										18 Felsefi/teknik onay tarihi KONULF ALAN					
11 Yapı türü: 35001100										19 Felsefi/teknik onay tarihi KONULF ALAN					
12 Yapı türü: 35001100										20 Felsefi/teknik onay tarihi 27.02.18					
13 Yapı türü: 35001100										21 Yapı esas belgesi yemin tutumu BAĞAĞÇIYER YAPU MÜDÜRLÜĞÜ					
14 Yapı türü: 35001100										22 Yapı esas belgesi tarihi 14.08.2017					
15 Yapı türü: 35001100										23 Yapı esas belgesi tarihi 14.08.2017					
16 Yapı türü: 35001100										24 ÇED onay tarihi 14.08.2017					
17 Yapı türü: 35001100										25 Planlaşma raporu teslim tarihi 14.08.2017					
18 Yapı türü: 35001100										26 Planlaşma raporu bitirme tarihi 14.08.2017					
19 Yapı türü: 35001100										27 Ruhsatın geçerlilik tarihi 14.08.2017					
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidi				Şantiye Şefinin								
28 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no FUZUL YAPU İMZA VE FAZALAMA A.Ş.			32 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no MAHMET AKMAL FÜZUL YAPU İMZA VE FAZALAMA A.Ş. 321860108				41 Adı soyadı unvanı NURİ AKDİÇ İMZA VE FAZALAMA A.Ş.								
29 İdari niteliği ve/veya temsil adı MAHMET AKMAL FÜZUL YAPU İMZA VE FAZALAMA A.Ş.			33 Önceki kimlik no 280734				42 TC kimlik no 12281071880								
30 Vergi kimlik no 38000415			34 İdari niteliği ve/veya temsil adı MAHMET AKMAL FÜZUL YAPU İMZA VE FAZALAMA A.Ş.				43 Önceki kimlik no 33000								
31 Adres BAĞAĞÇIYER MAH. CAHT ZARFI OLUŞTURULMUŞ ÇALIŞMA YERLERİ SİTESİ A BLOK NO: 8 İÇ KAP NO: 2 BAĞAĞÇIYER / İSTANBUL			35 Şişme kodu no 413000015242824		37 Şişme tarihi		36 Şişme kodu no 95041154459657		44 Şişme kodu no 28.01.2019						
40 Site esas adı BAĞAĞÇIYER MAH. CAHT ZARFI OLUŞTURULMUŞ ÇALIŞMA YERLERİ SİTESİ A BLOK NO: 8 İÇ KAP NO: 2 BAĞAĞÇIYER / İSTANBUL			38 Şişme kodu no 95041154459657		39 Şişme tarihi 28.01.2019		45 Şişme kodu no 28.01.2019		46 Şişme tarihi 28.01.2019						
47 Site esas adı BAĞAĞÇIYER MAH. CAHT ZARFI OLUŞTURULMUŞ ÇALIŞMA YERLERİ SİTESİ A BLOK NO: 8 İÇ KAP NO: 2 BAĞAĞÇIYER / İSTANBUL			48 Şişme kodu no 28.01.2019		49 Şişme tarihi 28.01.2019		50 Şişme kodu no 28.01.2019		51 Şişme tarihi 28.01.2019						
Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler									
48 Kurumla anlaşma göre alınan ve/veya alınan inşaat ruhsatı		49 Başlangıç inşaat ruhsatı		50 Tutarlı inşaat ruhsatı		51 Tutarlı inşaat ruhsatı		52 İnşaat ruhsatı		53 İnşaat ruhsatı		54 İnşaat ruhsatı		55 İnşaat ruhsatı	
1110 - Mülkiyet		52		4992.41		51		52		53		54		55	
1220 - Oturma izni		8		481.08		52		53		54		55		56	
3021 - Osmak Alan (Osmak Alanı)		1		75		53		54		55		56		57	
3 - Osmak Alan (Osmak Alanı)		1		9891.38		54		55		56		57		58	
Tutarlı: 1110 - Mülkiyet		88		8823.34		55		56		57		58		59	
Yapının Teknik Özellikleri						Yapının Teknik Özellikleri									
77 Katmanlar			81 Temeller			84 Oturma Alanları			85 Yapının Yüksekliği						
1. Merkezi alan katları <input checked="" type="checkbox"/> 2. Birim alan katları <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Sola <input type="checkbox"/> 5. Diğer yapı katları <input type="checkbox"/> 6. Rampa <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>			1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baraj alanları <input type="checkbox"/> 3. Döşeme <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hidrofor <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>			1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Açık alanlar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>			1. Katman (Katman) <input type="checkbox"/> 2. Balkonlar <input type="checkbox"/> 3. Çatılar <input type="checkbox"/> 4. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>						
78 Katmanlar			82 Temeller			86 Oturma Alanları			86 Oturma Alanları						
1. Katman <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 4. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer katlar <input type="checkbox"/>			1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baraj alanları <input type="checkbox"/> 3. Döşeme <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hidrofor <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>			1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Açık alanlar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>			1. Katman (Katman) <input type="checkbox"/> 2. Balkonlar <input type="checkbox"/> 3. Çatılar <input type="checkbox"/> 4. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>						
79 Katmanlar			83 Temeller			87 Oturma Alanları			87 Oturma Alanları						
1. Temeller <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 4. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer katlar <input type="checkbox"/>			1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baraj alanları <input type="checkbox"/> 3. Döşeme <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hidrofor <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>			1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Açık alanlar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>			1. Katman (Katman) <input type="checkbox"/> 2. Balkonlar <input type="checkbox"/> 3. Çatılar <input type="checkbox"/> 4. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>						
80 Katmanlar			84 Temeller			88 Oturma Alanları			88 Oturma Alanları						
1. Temeller <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 4. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer katlar <input type="checkbox"/>			1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baraj alanları <input type="checkbox"/> 3. Döşeme <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hidrofor <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>			1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Açık alanlar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>			1. Katman (Katman) <input type="checkbox"/> 2. Balkonlar <input type="checkbox"/> 3. Çatılar <input type="checkbox"/> 4. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>						
81 Katmanlar			85 Temeller			89 Oturma Alanları			89 Oturma Alanları						
1. Temeller <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 4. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer katlar <input type="checkbox"/>			1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baraj alanları <input type="checkbox"/> 3. Döşeme <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hidrofor <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>			1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Diğer katlar <input type="checkbox"/> 3. Açık alanlar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>			1. Katman (Katman) <input type="checkbox"/> 2. Balkonlar <input type="checkbox"/> 3. Çatılar <input type="checkbox"/> 4. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/>						
Yapı Projeleri						Yapı Projeleri									
88 Önceki		89 Adı soyadı unvanı		90 Önceki kimlik no		91 Önceki kimlik no		92 Önceki kimlik no		93 Adres					
21.08.2017		ARIL KARAKIŞKAN ÖZKAN		88188141858		37329		37329		MERKEZ MAH. SÜZÜCÜ SK. AYI KÖYÜ SİTESİ D1 BLOK NO: 8 İÇ KAP NO: 1 ÇEMERKEÇ / İSTANBUL					
09/09		HUSEYİN AKMAN		29420873858		88556		88556		BAĞAĞÇIYER MAH. İSMAİL SK. HAYATPARK KÖYÜ SİTESİ A1 BLOK NO: 5A İÇ KAP NO: 2 BAĞAĞÇIYER / İSTANBUL					
21.08.2017		BAYRAM EKİCİ		20884708402		48886		48886		KÖZÜKÇİ MAH. CEMAL AKDOĞAN SK. COŞKUN BLOK NO: 2 İÇ KAP NO: 8 KADIKÖY / İSTANBUL					
21.08.2017		YUNUS KÖSEKİLLİ		982102874		81341		81341		BİRKENT MAH. GENERAL DE TERTER SAĞLIK OKULU BLOK NO: 14 İÇ KAP NO: 10 KÜLTÜR / İSTANBUL					
21.08.2017		BİNAR ÇİPLER		9818211326		13855		13855		MEHMET AKER BİRCİ MAH. İSMAİL SK. İÇ KAP NO: 10 SİBA YURT / İSTANBUL					

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 Tebliği" 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