Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Kat İrtifakı Kurulu 14 Adet Bağımsız Bölüm

Arnavutköy / İstanbul

2022REV959 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi:19.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

ECE KADIOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali ECE KADIOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 20/04/2023 10:47

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 20/04/2023 12:38

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Arnavutköy'de konumlu olan **"Kat İrtifakı Kurulu 14 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV959** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 21.193,84 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde mevcut duruma göre 1.910,08 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. 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	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri	24.375.000.-TL	Yirmidörtmilyonüçyüzyetmişbeşbin.-TL

Değerleme çalışması kapsamında; kat irtifakı kurulu 14 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatlarının yasal geçerlik süresi içerisinde onaylı mimari projelerine uygun olarak inşa edilmediği görülmüştür. Bu doğrultuda parsel üzerindeki yapılar yasal kabul edilememekte olup rapor sonuç değeri olarak bağımsız bölümlerin arsa payından gelen toplam arsa değeri takdir edilmiştir.

****Taşınmazların 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 7.950.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 13.245.000 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 ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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
Meltem ESKİ

Ece KADIOĞLU **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 403562**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 5

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 8

Demografik ve Ekonomik Veriler 11

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 14

Gayrimenkulün Konum Analizi 18

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 21

SWOT Analizi 26

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 28

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 40

Ekler 42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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 hazırlanmadığını beyan ederiz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Yeşilbayır Mah. Akağaç Sk. No: 12, 12A, 14, 14A, 16, 18, 20 Arnavutköy/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, 202 ada, 187 no.lu parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	21.193,84 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen Konut Alanı, KAKS: 0,10 H_{maks}: 2 Kat Kısmen Park Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut ve Park	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 14	Yapım yılı: 2000 (ruhsat belgesine göre)
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı (Mevcut Duruma Göre)	1.910,08 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	1.150 TL/m²	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
RAPOR TARİHİ	13.01.2023
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.375.000.-TL

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde, 2022REV951 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 19.04.2023 tarihinde revize edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, 202 ada 187 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 hazırlanmamıştır.

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Meltem ESKİ (Lisans No: 902940) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 13.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 19.04.2023 tarihinde revize etmişlerdir. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, 202 ada 187 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi veya sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

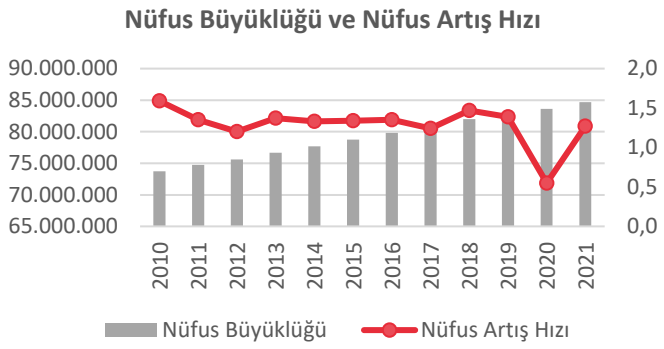
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

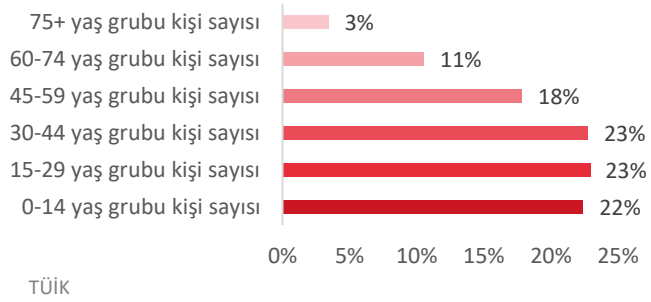
2.1 Demografik Veriler

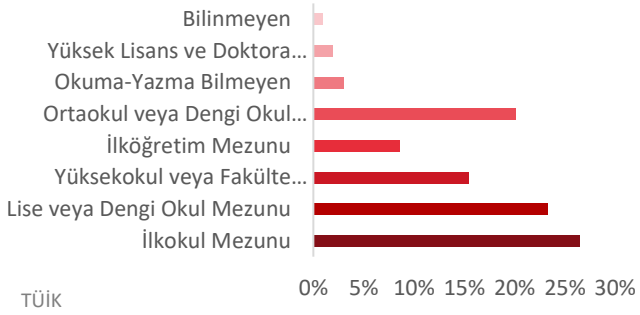
Türkiye

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.



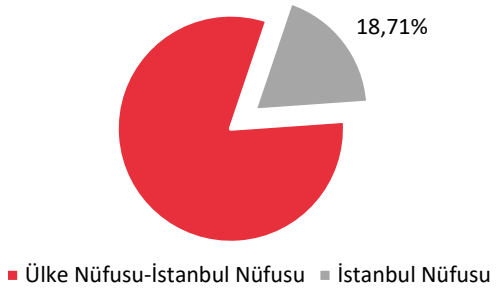
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

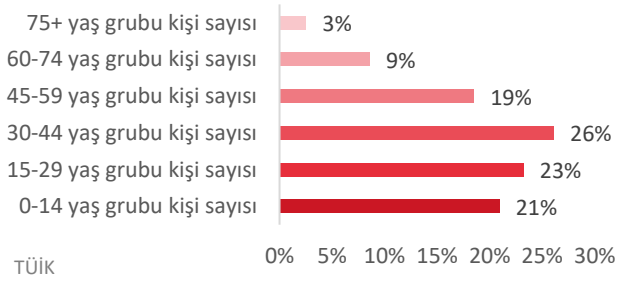


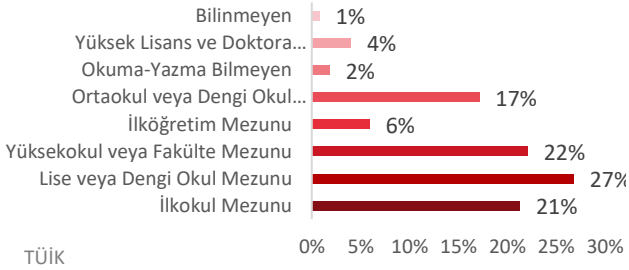


İstanbul

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.

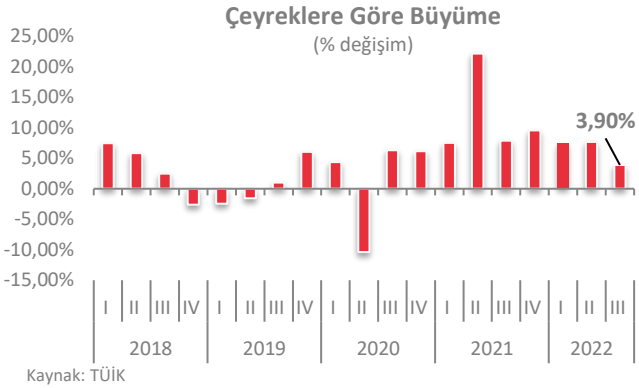




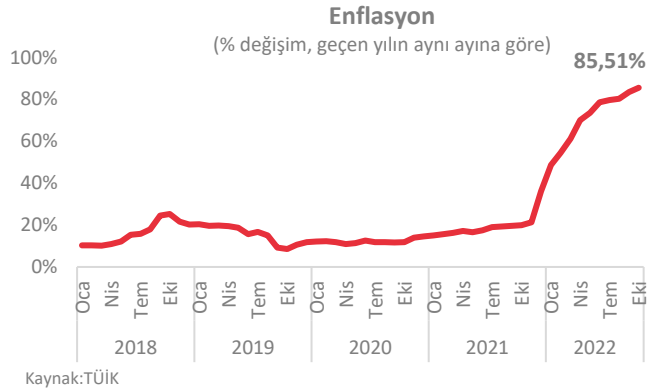


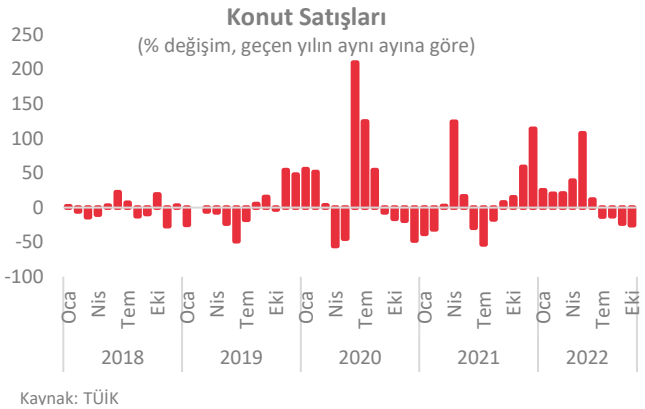
2.2 Ekonomik Veriler[1]

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.

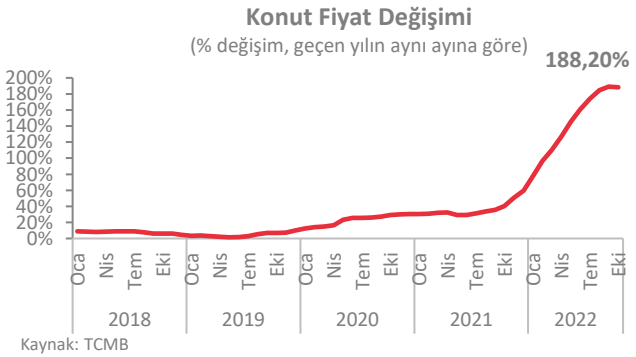


Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan 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.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul				
İlçesi	Arnavutköy				
Mahallesi	Yeşilbayır				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	Nakkaş Yolu-Çekmece Yolu-Şarap Yolu				
Ada No	202				
Parsel No	187				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa				
Bağımsız Bölüm No	1	2	3	4	5
Bağımsız Bölümün Niteliği	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken
Arsa Pay/Payda	2/56	2/56	2/56	2/56	6/56
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	21.193,84 m²				
Malik / Hisse	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam				

İli	İstanbul				
İlçesi	Arnavutköy				
Mahallesi	Yeşilbayır				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	Nakkaş Yolu-Çekmece Yolu-Şarap Yolu				
Ada No	202				
Parsel No	187				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa				
Bağımsız Bölüm No	6	7	8	9	10
Bağımsız Bölümün Niteliği	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken
Arsa Pay/Payda	8/56	6/56	6/56	4/56	6/56
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	21.193,84 m²				
Malik / Hisse	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam				

İli	İstanbul			
İlçesi	Arnavutköy			
Mahallesi	Yeşilbayır			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Nakkaş Yolu-Çekmece Yolu-Şarap Yolu			
Ada No	202			
Parsel No	187			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa			
Bağımsız Bölüm No	11	12	13	14
Bağımsız Bölümün Niteliği	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken	Dubleks Mesken
Arsa Pay/Payda	4/56	4/56	2/56	2/56
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	21.193,84 m²			
Malik / Hisse	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam			

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 11:57, 11:58, 11:59 ve 12:00 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Sayısallaştırma çalışması yapılmaktadır.) Tarih: 22.10.2020 Sayı: E.2732483 (27.10.2020 tarih ve 29489 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 18.04.2000 (Bila tarih ve bila yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01.01.1900 (Bila tarih ve bila yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: -) (09.06.2021 tarih ve 19783 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (27.10.2021 tarih ve 38509 yevmiye no ile)

3.3 Gayrimenkulün 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Arnavutköy İmar Müdürlüğünde 13.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Hadımköy Yeşilbayır Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.02.2014

Lejandı: "Konut Alanı" ve "Park Alanı"*

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,10
- H_{maks}: 2 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m

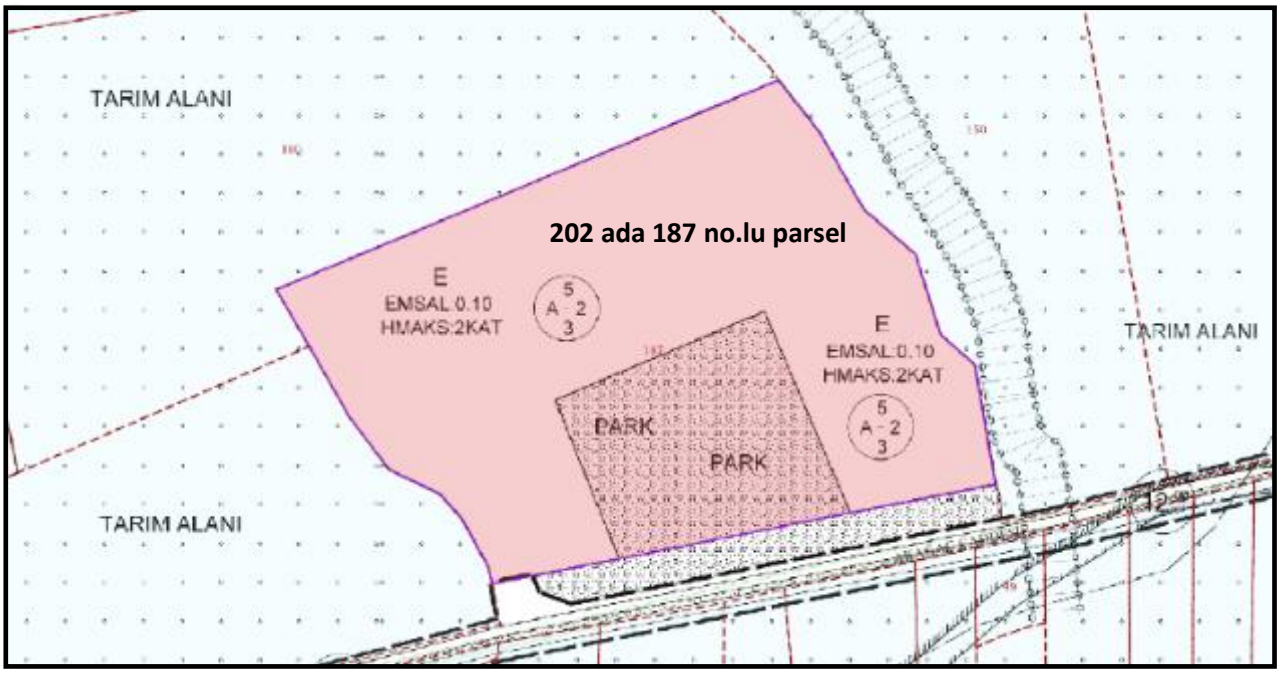
Arnavutköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre parselin 4.318 m²'lik kısmı "Park Alanı" lejandında kalmaktadır.

Plan Notları

E ile İşaretli Konut Alanları-Doğal ve Kırsal Karakteri Korunacak Alanlar

- Bu alanlarda tarımsal faaliyetler, tarımsal faaliyetleri destekleyen ilgili mevzuatta tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar ve tarıma yönelik bağ, bahçe ve çiftlik evleri ile hobi bahçeleri gibi kırsal nitelikli yapılanmalar yer alabilir.
- Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m², minimum ifraz şartı 10.000 m²dir.

- Bu alanlarda yapılacak yapılar için (kırsal nitelikli yapılar) Maksimum Emsal: 0,10, Hmaks: 6,50 m'dir. Maksimum inşaat alanı 250 m²'dir.



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

Arnavutköy Belediyesi'nden 13.12.2022 tarihinde temin edilen dijital imar arşiv dosyasına göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	Bila	Bila	2.197,96	Yeni Yapı	8 adet 102,34 m², 6 adet 220,54 m² mesken, 1 adet 56,00 m² bekçi evi olmak üzere toplam 2.197,96 m² inşaat alanı için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	30.03.2000	1177	2.197,96	Yeni Yapı	8 adet 102,34 m², 6 adet 220,54 m² mesken, 1 adet 56,00 m² bekçi evi olmak üzere toplam 2.197,96 m² inşaat alanı için verilmiştir.

**** Taşınmazlara ilişkin düzenlenen yapı ruhsatlarının yasal geçerlik süresi dolmuştur. Parsel üzerinde henüz inşaatı tamamlanmamış yapılar bulunmakta olup söz konusu taşınmazlardan mevcutta inşa edilmiş olanlarının mevcut alanları da onaylı mimari projeleriyle uyumlu değildir.***

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yeşilbayır Mah. Akağaç Sk. No: 12, 12A, 14, 14A, 16, 18, 20 Arnavutköy/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, Çatalca Yarımadası'nda konumlu Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır. 38 mahalleden oluşan Arnavutköy ilçesinde yerleşim alanları dağınık bir yapı göstermekle birlikte yoğun yerleşmeler ilçenin doğusunda yer almaktadır. Konut yerleşim birimleri yoğunluklu olarak Arnavutköy Merkez bölgesinde bulunmakta olup bu bölgede genellikle 4-6 kat arası yapılar, çeper bölgelerde ise düşük yoğunluklu yapılaşma düzeni ile birlikte 2-3 katlı yapılar görülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel Akağaç Caddesi'ne cepheli olup Yeşilbayır bölgesinde yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde yapılaşma izni olmayan tarla alanları ve düşük yoğunluklu villa tipi konut alanları bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Doğa Evleri Sitesi ve Ömerli Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
E-80 Otoyolu	6,0 km
Kuzey Marmara Otoyolu	7,8 km
Arnavutköy Merkez	18,6 km
İstanbul Havalimanı	28,3 km

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

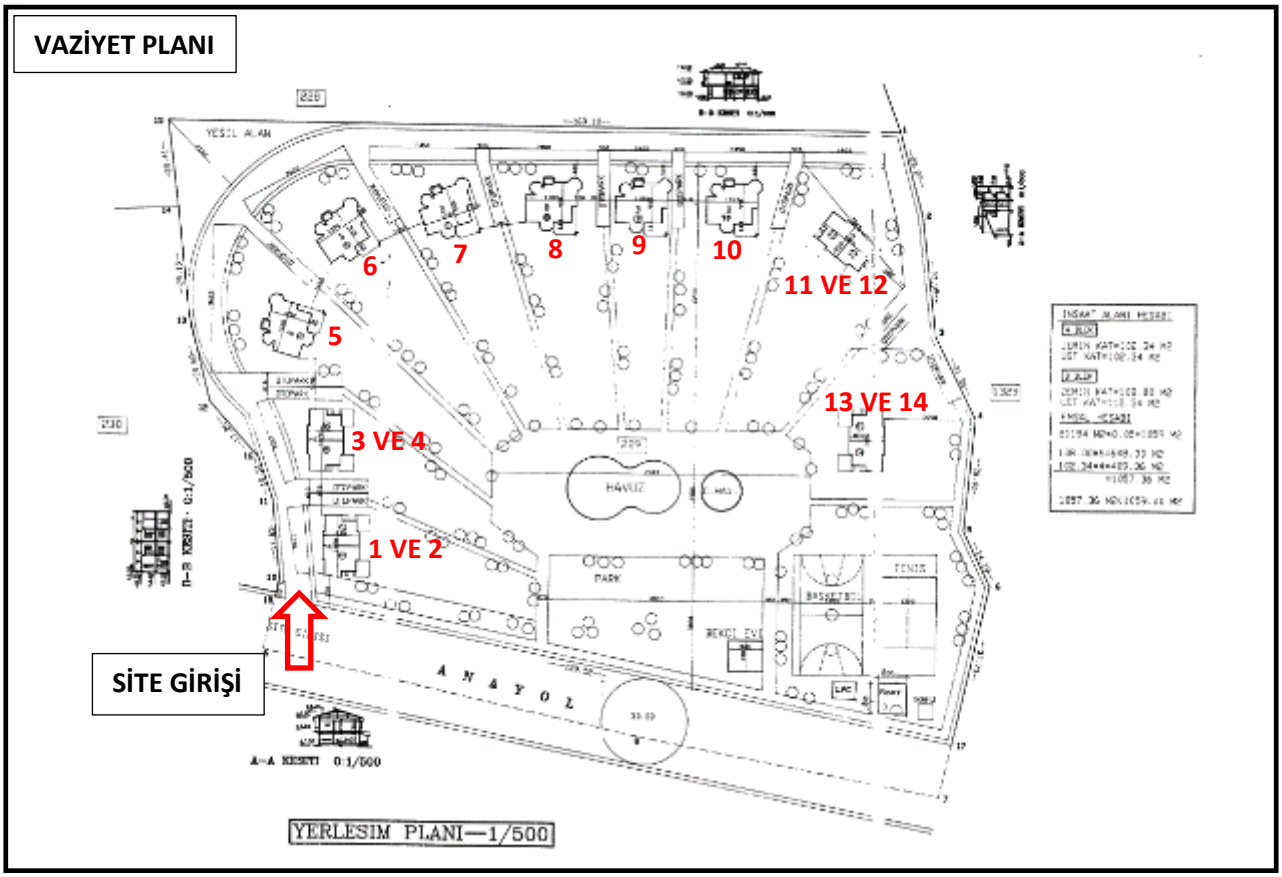
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yeşilbayır mahallesinde konumlu 202 ada 187 parsel üzerinde kat irtifakı kurulu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14. bağımsız bölüm tapularını içeren taşınmazlardır. Taşınmazlar tapu kayıtları ve onaylı mimari projelerine göre "Dubleks Mesken" olarak projelendirilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 21.193,84 m² yüz ölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmazlar tek parsel üzerinde betonarme karkas tarzda inşa edilmiş villa tipi konutlardan oluşan bir site olarak projelendirilmiştir. Siteye giriş Akağaç Caddesi üzerinden sağlanmakta olup parselin Akağaç Caddesi'ne yaklaşık 160 metre cephesi bulunmaktadır.



Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm parselin güneybatı kısmında konumlu olup 2 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 102,34 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölüm parselin güneybatı kısmında konumlu olup 1 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, mutfak, antre,

duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 102,34 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 3 no.lu bağımsız bölüm parselin batı kısmında konumlu olup 4 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 102,34 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 4 no.lu bağımsız bölüm parselin batı kısmında konumlu olup 3 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 102,34 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 5 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzeybatı kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 220,54 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 6 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzeybatı kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 220,54 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 7 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzeybatı kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 220,54 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 8 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzey kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 220,54 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 9 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzey kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavobo, wc, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 220,54 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 10 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzey kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 220,54 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 11 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup 12 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 102,34 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 12 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup 11 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 102,34 m² kapalı alanlıdır.

Bila tarih ve bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu 13 no.lu bağımsız bölüm parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup 14 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlıdır. Projesine göre zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre toplam 102,34 m² kapalı alanlıdır.

Mahalinde yapılan incelemelere göre 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı dubleks meskenler birleştirilerek inşa edilmiştir. Mahaline göre taşınmaz zemin + 1 normal kat + 2. normal kat olmak üzere toplam 3 kattan meydana gelmektedir. Zemin katı yaklaşık brüt 370 m² kapalı alanlı olup salon, mutfak, antre, WC-duş, giriş, depo ve oda mahallerinden; 1. normal katı yaklaşık brüt 225 m² kapalı alanlı olup 4 adet oda, 4 adet banyo, hol ve 1 adet balkon mahallerinden; 2. normal katı yaklaşık brüt 185 m² kapalı alanlı olup 3 adet oda, 3 adet banyo, hamam, hol ve 50 m² teras mahallerinden meydana gelmektedir. Taşınmaz mahalline göre toplam 830 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı meskenler inşa edilmemiş olup yerine 130 m² kapalı alanlı ve 45 m² açık alanlı müştemilat inşa edildiği görülmüştür.

Mahalinde yapılan incelemelere göre 220,54 m^2 kapalı alana sahip 5 numaralı bağımsız bölüm kaba inşaat halinde olup inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %64 seviyesindedir. Söz konusu taşınmazlardan 6 numaralı bağımsız bölüm mevcutta inşa edilmemiştir.

Mahalinde yapılan incelemelere göre 7 numaralı bağımsız bölüm kat irtifakına esas mimari projesine göre faklı ölçülerde inşa edilmiş olup zemin + 1 normal kat + çatı katı olmak üzere 3 katlıdır. Zemin katı yaklaşık brüt 170 m² kapalı alanlı olup salon, mutfak, antre, WC, duş, giriş, depo ve oda mahallerinden; 1. normal katı yaklaşık brüt 190 m² kapalı alanlı olup salon, 4 adet oda, 1 banyo, hol ve 3 adet balkon mahallerinden; çatı katı yaklaşık brüt 62 m² kapalı alanlı olup 1 oda, 1 banyo, hol ve 18 m² teras mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz mahalline göre toplam 464 m² kapalı alanlıdır.

Mahalinde yapılan incelemelere göre 220,54 m^2 kapalı alana sahip 8 numaralı bağımsız bölüm kaba inşaat halinde olup inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %64 seviyesindedir. Söz konusu taşınmazlardan 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümler mevcutta inşa edilmemiştir.

Taşınmazların kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre ve mevcut durumuna göre alansal dağılımları aşağıdaki tabloda detaylıca sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Projeye Göre Alan (m²)	Mevcut Durum Alan (m²)
1	102,34	830,00
2	102,34	
3	102,34	175,00
4	102,34	
5	220,54	220,54
6	220,54	-
7	220,54	464,00
8	220,54	220,54
9	220,54	-
10	220,54	-
11	102,34	-
12	102,34	-
13	102,34	-
14	102,34	-
TOPLAM	**2.141,96**	**1.910,08**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + 1. normal kat (onaylı projesine göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.141,96 m² (projeye göre 14 adet bağımsız bölüm toplam kapalı alanı) 1.910,08 m² (mevcut durum toplam kapalı alan)
Yaşı	~22 (ruhsat belgesine göre)
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz yakıtlı kombi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	-
Jeneratör	-
Yangın Merdiveni	-
Park Yeri	Açık Otopark

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.

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.141,96 m² (projeye göre 14 adet bağımsız bölüm toplam kapalı alanı) 1.910,08 m² (mevcut durum toplam kapalı alan)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlara ulaşım özel araç ile oldukça rahat ve kolaydır.
- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumludur.
- Taşınmazlar İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kısıtlıdır.
- Konu taşınmazlardan 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler projelerine aykırı şekilde inşa edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5 ve 8 no.lu bağımsız bölümler natamam halde olup inşaatları devam etmektedir.
- Söz konusu taşınmazlardan 6, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no.lu bağımsız bölümler mevcutta henüz inşa edilmemiştir.
- Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmediği görülmüş olup ruhsat süresi dolmuştur. Parsel üzerinde henüz inşaatı tamamlanmamış yapılar bulunduğu için tadilat projesinin düzenlenerek yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Bölgede yakın gelecekte konut projeleri inşaatlarının ivme kazanacağı yönünde beklenti bulunmaktadır.

✖ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkiledeği gibi 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı 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 esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde 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 getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında 14 adet bağımsız bölüm için ruhsat süresi dolmuş olup taşınmazların belirlenen ruhsat süresi içerisinde onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmediği görülmüştür. Bu doğrultuda parsel üzerindeki yapılar yasal kabul edilememekte olup rapor sonuç değeri olarak bağımsız bölümlerin arsa payından gelen toplam arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsele benzer satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; parselin üzerinde, imar koşullarına göre proje geliştirilebilecek olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Taşınmazların mevcut durum değerinin hesaplanmasında arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış (31.12.2020)

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İzzettin Mahallesi'nde konumludur.	Satılık/Temmuz 2020	Konut Alanı E: 0,10 Hmaks: 2 kat	1.650	600.000	364	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Lojistik bölgesine yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel ile aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Oldukça eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	İzzettin Mahallesi'nde konumludur.	Satılmış/Temmuz 2020	Konut Alanı E: 0,10 Hmaks: 2 kat	1.200	600.000	500	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel ile aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Az eğimli topoğrafik yapıya sahip olup taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	İzzettin Mahallesi'nde konumludur.	Satılmış/Temmuz 2020	Konut Alanı E: 0,10 Hmaks: 2 kat	1.300	600.000	462	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel ile aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Az eğimli topoğrafik yapıya sahip olup taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Karaağaç Mahallesi'nde Konumlu	Satılık/Temmuz 2020	Konut Alanı E: 0,10 Hmaks: 2 kat	3.600	1.800.000	500	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel ile aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Göl manzarasına sahiptir. * Az eğimli topoğrafik yapıya sahip olup taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

Arsa Emsalleri / Satış (31.12.2021)

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Hastane Mahallesi'nde konumludur.	Satılık/Şubat 2021	Konut Alanı E: 0,15 Hmaks: 2 kat	2.642	2.400.000	908	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Lojistik bölgesine yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Oldukça eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Hastane Mahallesi'nde konumludur.	Satılık/Şubat 2021	Konut Alanı E: 0,15 Hmaks: 2 kat	4.100	4.000.000	976	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Az eğimli topoğrafik yapıya sahip olup taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Büyükçekmece Karaağaç Mahallesi'nde konumludur.	Satılık/Şubat 2021	Konut Alanı E: 0,15 Hmaks: 2 kat	4.118	4.000.000	971	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Az eğimli topoğrafik yapıya sahip olup taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Karaağaç Mahallesi'nde Konumlu	Satılık/Temmuz 2021	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal:0,10	3.600	4.000.000	1.111	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel ile aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Göl manzarasına sahiptir. * Az eğimli topoğrafik yapıya sahip olup taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Karaağaç Mahallesi'nde Konumlu	Satılık/Temmuz 2021	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal:0,15	4.500	4.400.000	978	* Değerleme konusu parsele yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel ile aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Az eğimli topoğrafik yapıya sahip olup taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, benzer imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazların imar lejandına, yapılaşma hakkına, yola cephe, cephe uzunluğu, parsel geometrisi gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüş ve istenen bedeller üzerinden pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu parselin park alanına terkinin olması ve emsallere kıyasla yüz ölçümünün büyük olması da göz önünde bulundurularak paçal değerin 2020 yılı için 350-400.-TL/m² aralığında, 2021 yılı için ise 650-700.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

• *Geçmişe dönük arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiş olup aşağıdaki tabloda yıl bazında hesaplanan pazar değerleri belirtilmiştir.

31.12.2020 Tarihli Toplam Pazar Değeri	**7.950.000 TL**
31.12.2021 Tarihli Toplam Pazar Değeri	**13.245.000 TL**

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Yeşilbayır Mahallesi'nde konumludur.	Satılmış / Kasım 2022'de	Konut Alanı E: 0,10 Hmaks: 2 kat	6.500	16.000.000	2.462	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. Yerleşime ve Ömerli OSB'ye yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselden oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselle aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazla benzer şekilde eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Hastane Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Konut Alanı E: 0,10 Hmaks: 2 kat	424	1.010.000	2.382	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. Lojistik bölgesine yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselden oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselle aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Oldukça eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Hastane Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Konut Alanı E: 0,10 Hmaks: 2 kat	1.968	6.000.000	3.049	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselden oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselle aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazla benzer şekilde eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. * Ağustos 2022 ilan bedeli 4.000.000 TL olup 5 aydır satışın gerçekleşmediği öğrenilmiştir. * İlgili emlakçısından alınan bilgiye göre taşınmazın satılabilir bedeli 5.000.000 TL dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Büyükçekmece Karaağaç Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Konut Alanı E: 0,10 Hmaks: 2 kat	1.500	5.800.000	3.867	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. Yerleşime yakın mesafede olup konum itibarıyla avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselden oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselle aynı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Az eğimli topoğrafik yapıya sahip olup taşınmaza kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, benzer imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazların imar lejandına, yapılaşma hakkına, yola cephe, cephe uzunluğu, parsel geometrisi gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüş ve istenen bedeller üzerinden pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazların yer aldığı parselle benzer nitelikteki parsellerin net birim satış değerinin yaklaşık 1.400-1.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Değerleme konusu parselin park alanına terkinin olması ve emsallere kıyasla yüz ölçümünün büyük olması da göz önünde bulundurularak paçal değer 1.100-1.200.-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bölgede son dönemlerde istenen fiyatlarda ciddi artışlar olduğu ancak istenen fiyatlar üzerinde satış işleminin gerçekleşmediği öğrenilmiştir.

Villa Emsalleri / Satış

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Brüt Alanı (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	GO Garden Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Villa	220	5.453.000	24.786	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. Konum itibarıyla benzerdir. * Yeni inşa edilmiş bir yapıdır. * 1 katlı olup 2+1 düzendedir. * 586 m² arsa üzerinde yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Doğa Evleri Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Villa	625	15.350.000	24.560	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. Konum itibarıyla benzerdir. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıdır. * 3 katlı olup 6+2 düzendedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Doğa Evleri Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Villa	900	22.000.000	24.444	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. Konum itibarıyla benzerdir. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır. * 2 katlı olup 10+1 düzendedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Doğa Evleri Sitesi'nde konumludur.	Satılık	Villa	654	16.500.000	25.229	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. Konum itibarıyla benzerdir. * Yeni inşa edilmiş bir yapıdır. * 3 katlı olup 9+3 düzendedir. * 2.500 m² arsa üzerinde yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer nitelikteki site içi villaların konumları, kapalı ve açık alanları, yapı malzeme nitelikleri, bakım durumları, yapı yaşları gibi faktörler göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselde geliştirilebilecek yeni bir villa projesinde 2023 yılı için birim satış değerinin 29.000-31.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay / Payda	Arsa Payına Düşen Yüz Ölçümü (m²)	Arsa Birim Değeri (TL/ m²)	Arsa Payı Değeri-TL (Yasal Durum Değeri)
1	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL
2	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL
3	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL
4	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL
5	6/56	2270,77	1.150 TL	2.611.384 TL
6	8/56	3027,69	1.150 TL	3.481.845 TL
7	6/56	2270,77	1.150 TL	2.611.384 TL
8	6/56	2270,77	1.150 TL	2.611.384 TL
9	4/56	1513,85	1.150 TL	1.740.923 TL
10	6/56	2270,77	1.150 TL	2.611.384 TL
11	4/56	1513,85	1.150 TL	1.740.923 TL
12	4/56	1513,85	1.150 TL	1.740.923 TL
13	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL
14	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL
TOPLAM DEĞER				**24.372.916 TL**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				**24.375.000 TL**

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

B. Bölüm No	Arsa Pay / Payda	Arsa Payına Düşen Yüz Ölçümü (m²)	Arsa Birim Değeri (TL/ m²)	Arsa Payı Değeri-TL (Yasal Durum Değeri)	Mevcut Kapalı Alanı (m²)	İnşaat Birim Değeri- (TL/m²)	Tamaml anma Oranı	İnşaat Maliyeti (TL)	Mevcut Durum Maliyeti Değeri (Arsa Payı Maliyeti+ Mevcut İnşaat Maliyeti)
1	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL	830	13.750	100%	11.412.500 TL	**13.153.423 TL**
2	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL					
3	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL	175	13.750	100%	2.406.250 TL	**4.147.173 TL**
4	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL					
5	6/56	2270,77	1.150 TL	2.611.384 TL	221	13.750	63,85%	1.936.203 TL	**4.547.587 TL**
6	8/56	3027,69	1.150 TL	3.481.845 TL	0	13.750	0,00%	- TL	**3.481.845 TL**
7	6/56	2270,77	1.150 TL	2.611.384 TL	464	13.750	100,00%	6.380.000 TL	**8.991.384 TL**
8	6/56	2270,77	1.150 TL	2.611.384 TL	221	13.750	63,85%	1.936.203 TL	**4.547.587 TL**
9	4/56	1513,85	1.150 TL	1.740.923 TL	0	13.750	0,00%	- TL	**1.740.923 TL**
10	6/56	2270,77	1.150 TL	2.611.384 TL	0	13.750	0,00%	- TL	**2.611.384 TL**
11	4/56	1513,85	1.150 TL	1.740.923 TL	0	13.750	0,00%	- TL	**1.740.923 TL**
12	4/56	1513,85	1.150 TL	1.740.923 TL	0	13.750	0,00%	- TL	**1.740.923 TL**
13	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL	0	13.750	0,00%	- TL	**870.461 TL**
14	2/56	756,92	1.150 TL	870.461 TL	0	13.750	0,00%	- TL	**870.461 TL**
TOPLAM DEĞER				**24.372.916 TL**					**48.444.073 TL**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				**24.375.000 TL**					**48.445.000 TL**

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Parsel üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirilmiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- 2 yıllık bileşik tahvil oranının son 5 yıllık ortalaması olan %17,39, risksiz faiz oranı olarak alınmış ve indirgeme oranı %21,00 kabul edilmiştir.
- Konut fonksiyonu için 2023 yılı ortalama birim satış değeri 30.000 TL/m^2 olarak öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	202/187
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	16.875,84
Emsal / KAKS	0,10
Emsale Dahil Alanı (m²)	1.687,58
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	2.193,86
Toplam İnşaat Alanı (m²)	2.193,86
Konut Alanı (m²)	2.193,86

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	**Brüt Alan (m²)**	**Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)**	**Maliyet (TL)**
Konut Fonksiyonu	2.193,86	11.500	25.229.381
Ortak Alan	39,00	3.750	146.250
Toplam	**2.232,86**		**25.375.631**

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	25.375.631
Altyapı Maliyeti	2.030.050
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	507.513
Proje Genel Giderleri	2.791.319
Toplam (TL)	**30.704.513**

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2024**
Oran	0%	50%	50%
Maliyet (TL)	**0**	**15.352.257**	**15.352.257**

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	30.000,00
Fiyat Artış Oranı	35,00%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2024**
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m²)	2.193,86	2.193,86	2.193,86
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m²)	-	1.096,93	1.096,93
Birim Satış Değeri (TL/m²)		30.000,00	40.500,00
Toplam Konut Gelirleri	**0**	**32.907.888**	**44.425.649**
Proje Toplam Gelirleri	**0**	**32.907.888**	**44.425.649**
İnşaat Maliyeti	**0**	**15.352.257**	**15.352.257**
Pazarlama Gideri	**0**	**329.079**	**444.256**
Net Nakit Akışları	**0**	**17.226.552**	**28.629.136**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,39%	17,39%	17,39%
Risk Primi	3,11%	3,61%	4,11%
İndirgeme Oranı	20,50%	21,00%	21,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**34.002.520**	**33.780.696**	**33.561.365**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**34.000.000**	**33.780.000**	**33.560.000**

Arsa Değeri (TL)	**25.626.975**
Müteahhit Geliri (TL)	**8.153.720**
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	**1.519**
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	**1.500**

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Konut**" amaçlı kullanımıdır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi ve mevcut durum değer takdiri için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	Yasal Durum	Mevcut Durum*
Pazar Yaklaşımı	**24.375.000**	**-**
Gelir Yaklaşımı	**25.625.000**	**-**
Maliyet Yaklaşımı*	**-**	**48.445.000***

Taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değeri hesaplanırken maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu değer rapor kapsamında yalnızca bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise değerlemeye konu parsellerin mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda üzerinde geliştirilebilecek projenin alansal kullanım ve fonksiyon bilgilerinden yararlanılarak proje geliştirilmiştir ve hasılat paylaşımı modeliyle arsa değerine ulaşılmıştır.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkün arsası, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu parselle benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların tamamlanma oranları ile birlikte maliyet değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri	24.375.000.-TL	Yirmidörtmilyonüçyüzyetmişbeşbin.-TL

Değerleme çalışması kapsamında; kat irtifakı kurulu 14 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatlarının yasal geçerlik süresi içerisinde onaylı mimari projelerine uygun olarak inşa edilmediği görülmüştür. Bu doğrultuda parsel üzerindeki yapılar yasal kabul edilememekte olup rapor sonuç değeri olarak bağımsız bölümlerin arsa payından gelen toplam arsa değeri takdir edilmiştir.

****Taşınmazların 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 7.950.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 13.245.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.***

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem ESKİ

Ece KADIOĞLU **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 403562**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
2	Vaziyet Planı
3	Yapı Ruhsatları
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler

Ek 1: Tapu Belgeleri

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı: 2/56	Projeye m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- /	Bağımsız Bölüm No: 1	Cilt/Sayfa No: 1 - 1

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477232 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Sicilde Üyeliğiniz Varlığı Tarihi: [illegible] Adı: [illegible] Yetki Makamı: [illegible]

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: RUBLARSE MESKEN	Arsa Payı: 2/99	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- /	Bağımsız Bölüm No: 2	Cilt/Sayfa No: 1 - 2

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477498 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Müdürün Onayı/Kısı: Veriliş Tarihi: 21/10/2022 Gazi ARSLAN Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyete dayandık ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliriemeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı: 2/56	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- /	Bağımsız Bölüm No: 3	Cilt/Sayfa No: 1 - 3

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477501 Kat İrtifaka	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Sicilme Uygundur Veriliş Tarihi: 21/11/2022 Gazi ARISOY Yetkili Müdür Yardımcısı

MİMİyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
DUBLEKS MESKEN	2/56	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- /	4	1 - 4

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
115477234 Kat İrtifakı	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Sicile Uygundur**
	21/10/2022 - 45911	Veriliş Tarihi: 21/10/2022 Gazi ALTUSOY Yeşilköy Müdür Yardımcısı

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı: 6/56	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- /	Bağımsız Bölüm No: 5	Cilt/Sayfa No: 1 - 5

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477237 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Sicile Uygundur Veriliş Tarihi : 21/10/2022 Gazi ÖZSOY Yeşilköy Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı: 8/56	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- /	Bağımsız Bölüm No: 6	Cilt/Sayfa No: 1 - 6

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477505 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Siciline Uygundur Onaylı Tarihi : 21/10/2022 Gazi KRSOY Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliriminler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı: 6/56	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- /	Bağımsız Bölüm No: 7	Cilt/Sayfa No: 1 - 7

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477239 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Sicilin Tutulduğu Yer: [illegible] Yetkili Kadastro Müdürlüğü

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beldeleler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı: 6/56	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- /	Bağımsız Bölüm No: 8	Cilt/Sayfa No: 1 - 8

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477242 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Sicilin Uygunluğu: Yeşilköy Tapu Müdürlüğü Gazi ARKOY Yeşilköy Müdür Yardımcısı

MÜlkyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
DUBLEKS MESKEN	4/56	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/-/	9	1 - 9

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
115477509 Kat İrtifakı	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Sicile Dayanak:**
	21/10/2022 - 45911	Veriliş Tarihi: 21/10/2022 Gazi ARINDY Yetkili Müdür Tarafından

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı: 6/56	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/- /	Bağımsız Bölüm No: 10	Cilt/Sayfa No: 1 - 10

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477499 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Birinci Müdür Tescil Tarihi: 21/10/2022 ARNAVUTKÖY Tapu Müdür Yardımcısı

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı: 4/56	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -/-/	Bağımsız Bölüm No: 11	Cilt/Sayfa No: 1 - 11

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Bağlı Adı: FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 115477415 Kat İrtifaka	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Sicile Uygundur Veriliş Tarihi: 21/10/2022 Özel KÜÇÜK Yetkili Kadastro Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu sicilini incelemesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği: DUBLEKS MESKEN	Arsa Pay: 4/56	Proje m²:
Blok/Giriş/Kat No: -4 /	Bağımsız Bölüm No: 12	Cilt/Sayfa No: 1 - 12

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı: FÜZÜL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Hissesi: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No: 113477495 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 21/10/2022 - 45911	Sicile Uygunluk: Veriliş Tarihi: 21/10/2022 Gizem ARISOY Yetkili Sicil Müdürü

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
DUBLEKS MESKEN	2/56	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- /	13	1 - 13

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Buna Adı:	Hissesi:
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
115477496 Kat İrtifakı	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Sicilne Uygundur**
	21/10/2022 - 45911	Veriliş Tarihi: [illegible] T. Uzu/Adı/Soyadı Tetkik Memuru/Mühür

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu sicilne müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İSTANBUL		
İlçe:	ARNAVUTKÖY		
Mahalle/Köy:	YEŞİLBAYIR		
Ada:	202	Parsel:	187
Yüz Ölçümü:	21.193,84 m2		
Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
DUBLEKS MESKEN	2/56	
Blok/Giriş/Kat No:	**Bağımsız Bölüm No:**	**Cilt/Sayfa No:**
-/- /	14	1 - 14

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
115477497 Kat İrtifakı	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Sicile Uygundur**
	21/10/2022 - 45911	Veriliş Tarihi: 21/10/2022 Gazi ÖDİŞOY Yerkük Müdür Yardımcısı

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

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:57

webtapu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477232
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Çekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/1
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///1
Arsa Pay/Payda:	2/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

1 / 3

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989918	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **NmefTNisSy7Q** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:57

webtapu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477498
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/2
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///2
Arsa Pay/Payda:	2/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989912	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **qeCdc2gV_9B6** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:57

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477501
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/3
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///3
Arsa Pay/Payda:	2/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989911	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:57

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477234
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/4
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///4
Arsa Pay/Payda:	2/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989910	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **x3o589Xx_jqs** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:57

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477237
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/5
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///5
Arsa Pay/Payda:	6/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989928	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **3hTmxnoxiDag** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:58

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477505
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/6
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///6
Arsa Pay/Payda:	8/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989932	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **wJ8OMWH31HvFF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:58

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477239
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/7
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///7
Arsa Pay/Payda:	6/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989927	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **f4fiSkzPvQmi** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:58

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477242
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/8
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///8
Arsa Pay/Payda:	6/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989925	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **03l8otgUbuJ1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:58

webtapu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477509
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/9
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///9
Arsa Pay/Payda:	4/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989920	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **AXo92wGWNjkY** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:59

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki	Ada/Parsel:	202/187
Taşınmaz Kimlik No:	115477499	AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///10
Cilt/Sayfa No:	1/10	Arsa Pay/Payda:	6/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989931	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **d4KO6r8oVZBH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:59

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477415
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/11
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///11
Arsa Pay/Payda:	4/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989923	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **pUgNOV5S06fJ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:59

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477495
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/12
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///12
Arsa Pay/Payda:	4/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989921	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **C1Dbj3Q-SXB-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-11:59

webtapu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	115477496
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı:	Arnavutköy
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu
Cilt/Sayfa No:	1/13
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	202/187
AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///13
Arsa Pay/Payda:	2/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989915	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **OwAm7UEqH2Oe** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-12:00

webtapu

Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011023006896	20230105-1753-F03827	689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlrtifaki	Ada/Parsel:	202/187
Taşınmaz Kimlik No:	115477497	AT Yüzölçüm(m2):	21193.84
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLBAYIR	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Nakkaş Yolu-Öekmece Yolu-Şarap Yolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///14
Cilt/Sayfa No:	1/14	Arsa Pay/Payda:	2/56
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	Diğer (Konusu: Sayısallaştırma Çalışması Yapılmaktadır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı: E.2732483(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Arnavutköy - 27-10-2020 15:14 - 29489	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

		VKN:		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/04/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
700989913	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-10-2022 45911	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797		
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 09-06-2021 13:29 - 19783	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	FUZUL	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Arnavutköy -	

	vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır.)	İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	27-10-2021 15:09 - 38509	

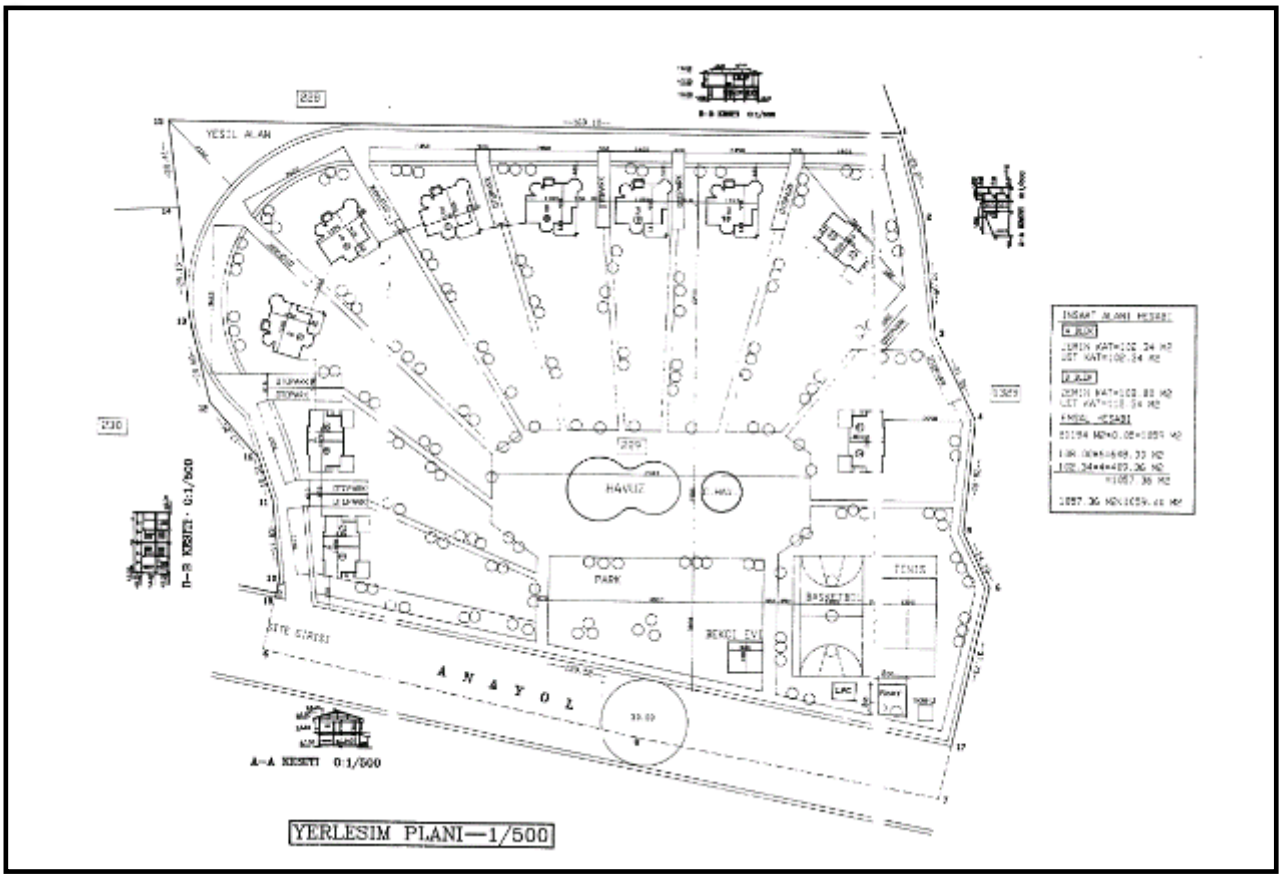
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **yPjEP50mVoAY** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 2: Vaziyet Planı



Ek 3: Yapı Ruhsatı

(BUILDING LICENCE) İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsatı Veren Kurum: Hadımköy Belediyesi		2. Ruhsat Tarihi: 30/12/2000		2. Ruhsat Numarası: 1177	
4. Ruhsat Veriliş Maksadı: yeni yapı	5. Mahallesi: Yeşilbayır		6. Pafta No.: 2	7. Ada No.	8. Parsel No.: 229
9. İmar Durumu Tarihi: 30.12.1999	10. İmar Durumu Numarası: 1293	11. Isınma Türü: soba		12. Yakıt Türü: katıyakıt	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Çatalca		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 22.02.2000		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 861-	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı: Nusret Yalmazer ve Hissederları		20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası
19. Adresi: M.Kemalpaşa cad 15/7 B.evler		24. Adresi	

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Katsayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Çeşkon	8	102.34	1	1	2	6.50	25.979.000	22	3
"	6	220.54	"	"	"	"	"	"	"
BEKÇİ Evi	1	56.00	"	"	"	"	"	"	"
Toplam	15	2.197.96							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
8.000.000.000	2000	30.000.000.000	

39. İskeletin Cinsi	40. İskeletin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi
BAK	TUĞLA	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULUN (TUS)
42. Mimari Proje: Tahir Sert-mimar	49. Adı Soyadı: Tahir Sert-Mimar
43. Statik Proje: Saffet Sert- İng.mih.	50. Adresi: Bisimkent- B.108 D/12 Beylikdüzü /İst
44. Tesisat Projeleri: Hakkı Kurt- Mak.mih. Mustafa Sarabeg-El.mih.	51. Tesahhüdü: B.köy Kurumlar VD 8150032694 vno: / 54. İmzası
45. Dolgu Toplamı / 46. Kazı Toplamı: - / 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: -	52. Kurum Sicil No.
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: -	53. Oda Sicil No.

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol - Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... Sayılı Kararı gereğince parselinden otopark ihtiyacı karşılanamadığından ..... TL. Otopark bedeli tahsil edilmişir.
Bina - İnşaat Harcı	30.12.1999	22571	390.000.000		
Ceza					
		Toplam			

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
	ADNAN SAVAŞKAN İMAR MÜDÜRÜ	SAVAŞ OÇAL Belediye Başkanı

RILGEC FORM (0216) 365 31 82 — 1. Yapı Sahibine 2. Belediyede Kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Fotoğraflar

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Meltem ESKİ		
Doğum Yeri, Tarihi	Tekirdağ, 18.09.1993		
Mesleği	Şehir Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı (902940)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2011 – 2016		
İş Tecrübesi	2021-…	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2016-2017	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2016-2016	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 902940)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	**Yüksek Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) **Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) **Erasmus Programı** Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-…	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011- Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010- Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 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.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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