



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

8 Adet Konut

Başakşehir / İstanbul

2022REV952 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan **“8 Adet Konut”**un toplam pazar değerine yönelik **2022REV952** no.lu 13.01.2023 tarihinde hazırlanan 19.04.2023 tarihinde revize edilen değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 28.011,63 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 644,40 m² ve 2.944,61 m² arsa üzerinde 102 m² brüt kapalı alandan oluşan toplamda 8 adet konuttur. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	
Değer Tarihi	31.12.2022
Rapor Tarihi	13.01.2023
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023
Pazar Değeri	20.267.700.-TL Yirmimilyonikyüzaltmışyedibinyediyüz.-TL

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 sözleşme ile 01.09.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem ESKİ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

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.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	45

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.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma, taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad Onurkent Defne Blok No:4 Daire: 34, 36, 38, 40 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Hanımeli Blok No: 8B Daire:2 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Hanımeli Blok No: 8C Daire:1 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Begonya Blok No: 12A Daire:2 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Gülbahçe Sokağı Onurkent Zencefil Blok No:4 Daire:1 Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 64 Blok, 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 65B Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 65C Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 67A Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 576 ada 4 no.lu parsel, 166 Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	552 ada 7 no.lu parsel: 28.011,63 m ² 576 ada 4 no.lu parsel: 2.944,61 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı Avan Projeye Göre Yençok: 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 40 (64 Blok) 14 (65B Blok) 14 (65C Blok) 13 (67A Blok) 40 (166 Blok)	Yapım yılı: 2014 (64 Blok iskan belgesine göre) 2002 (65 ve 67 Blok ruhsat belgesine göre) 2019 (166 Blok iskan belgesine göre)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8 (64 Blok) 6 (65B Blok) 6 (65C Blok) 5 (67A Blok) 9 (166 Blok)	Yol kotu altı kat sayısı: 2 (64 Blok) 2 (65B Blok) 2 (65C Blok) 2 (67A Blok) 2 (166 Blok)
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%4,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~25 Yıl	
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	24.750-30.500 TL/m²	
BİRİM KİRA DEĞERİ	81-100 TL/m²/ay	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2022	
RAPOR TARİHİ	13.01.2023	
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.267.700.-TL	

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV952 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 64 Blok, 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler; 65B Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm; 65C Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm; 67A Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm ve 576 ada 4 no.lu parsel, 166 Blok, 1 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 15.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 19.04.2023 tarihinde raporu revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu 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 ile 01.09.2022 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 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 64 Blok, 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler; 65B Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm; 65C Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm; 67A Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm ve 576 ada 4 no.lu parsel, 166 Blok, 1 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

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma, taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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.tskbkd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

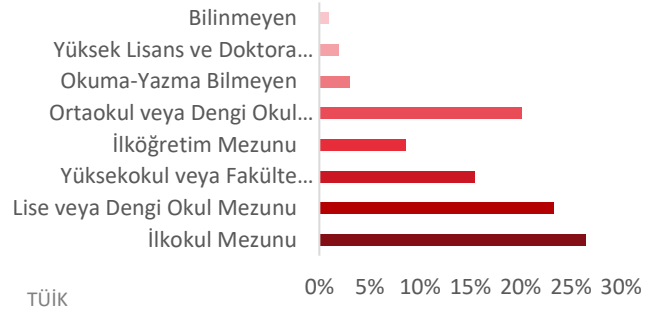
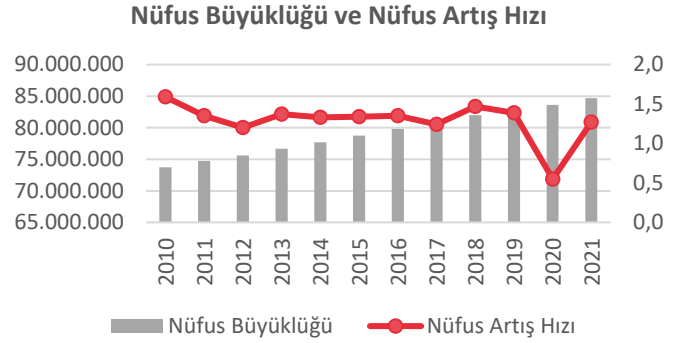
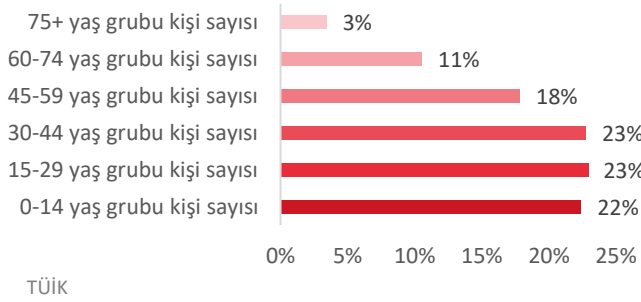
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

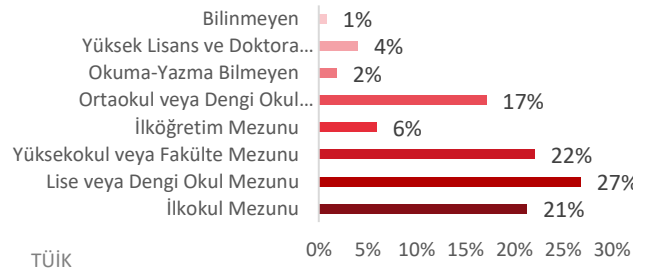
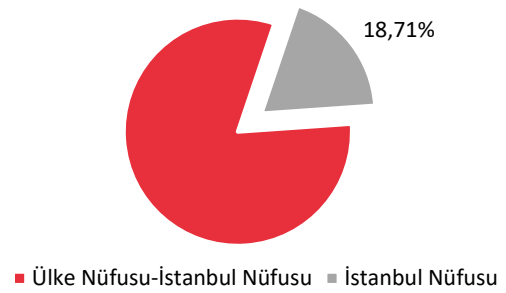
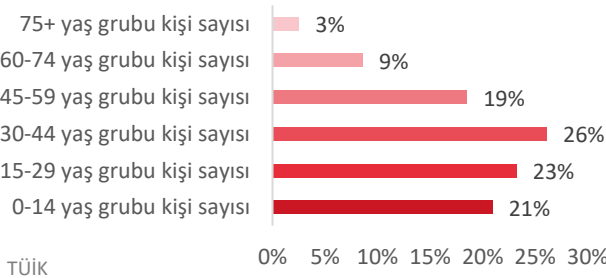
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



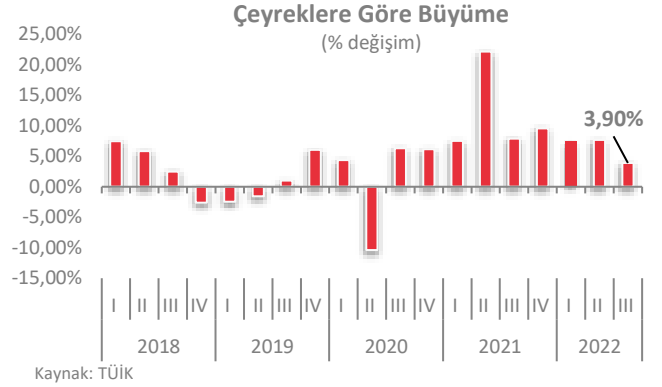
İstanbul

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

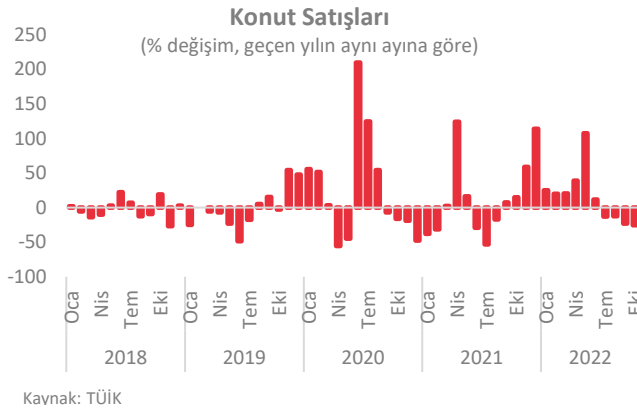
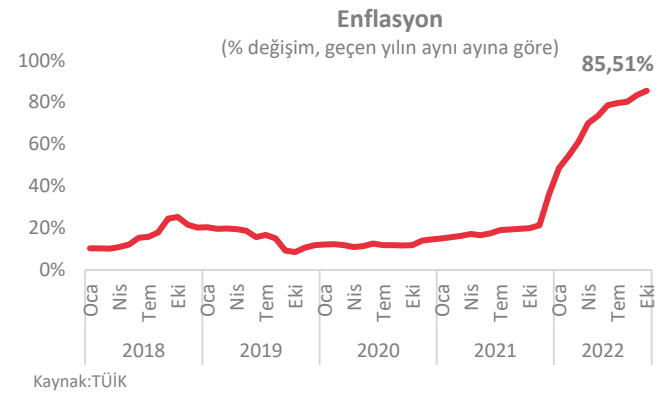


2.2 Ekonomik Veriler¹

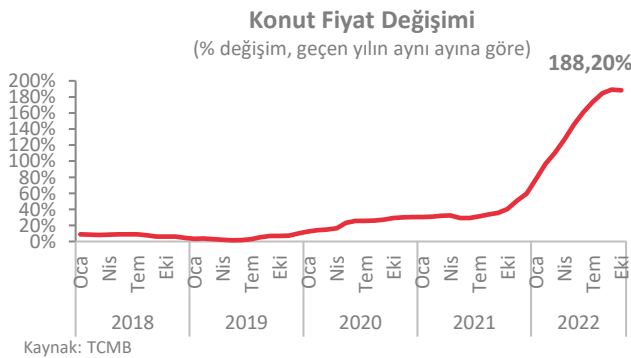
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış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



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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Başakşehir			
Mahallesi	İkitelli-2			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	552			
Parsel No	7			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Blok Tamam 5 Blok Natamam 11 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası			
Blok No	64			
Kat No	7	7	Çatı	Çatı
Bağımsız Bölüm No	34	36	38	40
Bağımsız Bölümün Niteliği	Konut	Konut	Konut	Konut
Arsa Pay/Payda	75/28012	75/28012	44/28012	44/28012
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	28.011,63 m ²			
Malik / Hisse	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam			

İli	İstanbul			
İlçesi	Başakşehir			
Mahallesi	İkitelli-2			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	552			576
Parsel No	7			4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Blok Tamam 5 Blok Natamam 11 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası			Üç Bloklı Betonarme Bina ve Arsası
Blok No	65/B	65/C	67/A	166
Kat No	Bodrum	Bodrum	Bodrum	1. Bodrum
Bağımsız Bölüm No	1	2	2	1
Bağımsız Bölümün Niteliği	Konut	Konut	Konut	Konut
Arsa Pay/Payda	61/28012	61/28012	75/28012	41/2945
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	28.011,63 m²			2.944,61 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 10:49, 10:50, 10:51 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

64 Blok 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler, 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü) (11.10.2022 tarih ve 41061 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.09.2021 tarih ve 33292 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29.06.2020 Sayı: 464414 (30.06.2020 tarih ve 15457 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.06.2015 tarih ve 11740 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (03.04.2015 tarih ve 5833 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.11.2014 tarih ve 19349 yevmiye no ile)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (02.10.2014 tarih ve 15982 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 21.11.2011 (05.12.2011 tarih ve 12929 yevmiye no ile)

64 Blok 36 ve 40 no.lu bağımsız bölüm, 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %28 değişken faizle, 2. dereceden, F.B.K. vadeli, 30.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih ve 31096 yevmiye no ile)

64 Blok 36 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 1.050.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 399 yevmiye no ile)

64 Blok 40 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 870.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 398 yevmiye no ile)

65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Aynı Sermaye) Tarih: 29.11.2018 Sayı: 243154 (03.12.2018 tarih ve 29691 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Bakırköy 7. Asliye Mahkemesi'nin 18.06.2018 tarih 2017/1077 esas sayılı bilirikişi raporu ve Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2017/1077 esas 2018/517 karar sayılı mahkeme kararına göre 280.000 TL bedelle Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi lehine aynı sermaye belirtmesi.) Tarih: 18.06.2018 Sayı: 2017/1077 Esas: 2018/517 karar no (01.11.2018 tarih ve 26996 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 795.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 410 yevmiye no ile)

65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 795.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 396 yevmiye no ile)

67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 855.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 401 yevmiye no ile)

166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü) (11.10.2022 tarih ve 41061 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.05.2019 tarih ve 11294 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.07.2015 tarih ve 14589 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 14.02.2012 (24.02.2012 tarih ve 2063 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: İfrazın iptal edildiğine dair kesinleşmiş mahkeme kararı vardır) Tarih: 21.02.2011 Sayı: 5324 (07.03.2011 tarih ve 2524 yevmiye no ile)
- S.S. İkitelli Onurekent Yapı Koop. Birliği'ne tahsis edildi. (04.08.2006 tarih ve 13174 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Cins değişikliği ilişik kesiği) Tarih: 01.01.1900 Sayı:- (Bila tarih ve bila yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 780.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 408 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %28 değişken faizle, 2. dereceden, F.B.K. vadeli, 10.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih ve 31095 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Başakşehir İmar Müdürlüğü'nde 15.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

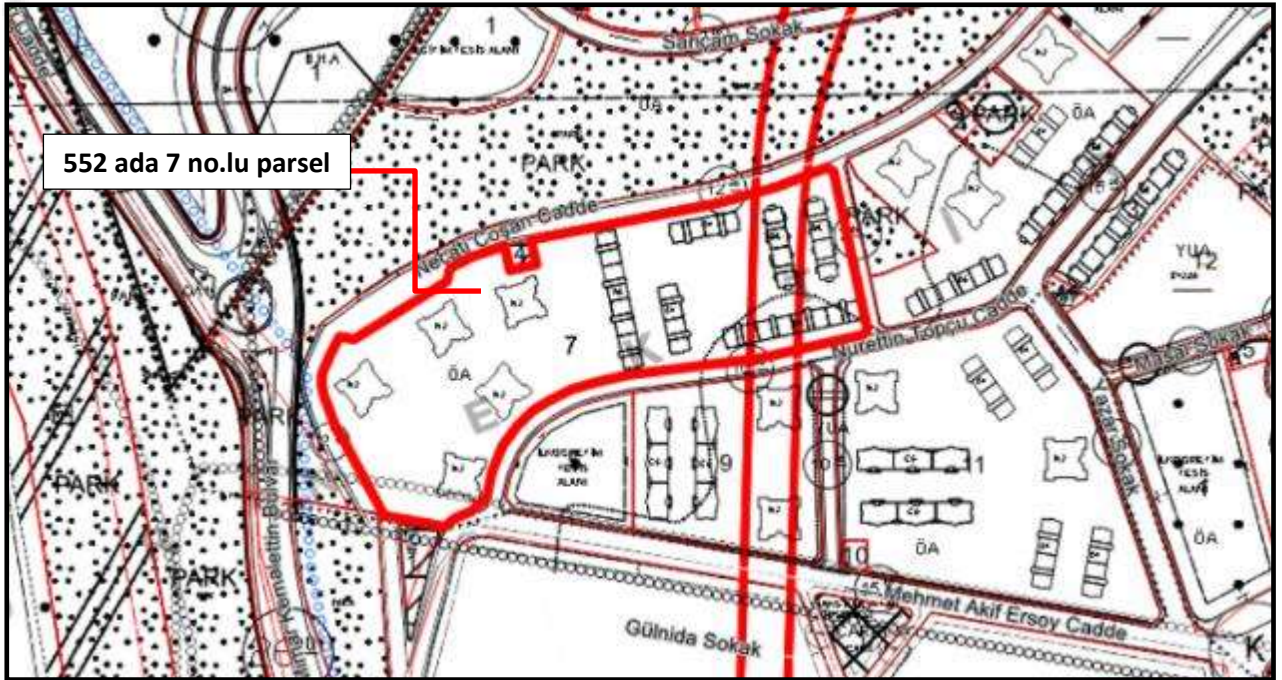
Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

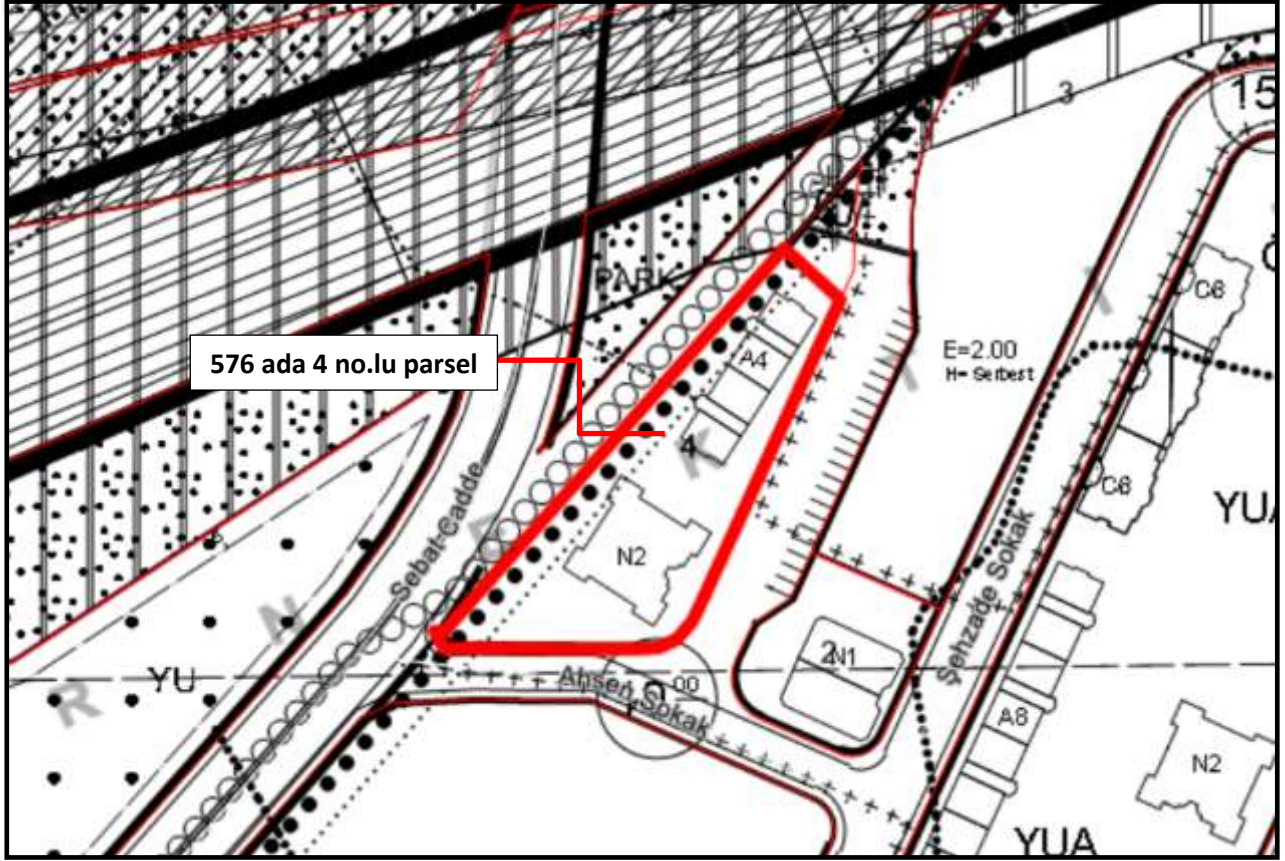
Lejandı: Konut Alanı

Plan Notları

- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Planda irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, İstanbul Havalimanı Mania Planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle Yençok: 10 kat'tır.

- 2775 sayılı yasa kapsamında blok yapı düzeni uygulanacak konut alanlarında;
 - Plan üzerinde belirlenmiş olan blok düzenlemesine göre uygulama yapılacaktır.
 - Bloklar şematik olup kesin şekli vaziyet ve avan proje aşamasında belirlenecektir.
 - Belediye ve kooperatiflerin vereceği tip mimari proje uygulanacaktır.
 - Arazinin eğimine göre bloklarda kademelendirme yapılabilir.
 - Bloklar için geo teknik etütler yapıp, bu etütlere uygun olarak inşaat uygulaması yapılacaktır.
 - Plan üzerinde gösterilen blok tipleri lejantta belirtilen şekilde uygulanacaktır.
 - Blok yapı düzeni uygulanan parsellerde, bina cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkımlar, ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre belirlenecektir.
 - Mevcut binaların, zemin kat taban rs kotları su basman kotları olarak kabul edilecektir.
 - Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.
 - Çatı katı yapılabilir.
 - Çatı formu serbest olup ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır.
- Konut alanlarında planda verilen yapılaşma koşullarında özel sosyal ve kültürel tesisler (yurt binaları), meslek edindirme kursları da yapılabilir.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.





3.4 Gayrimenkulün Yasal Belgeleri

Başakşehir Belediyesi'nden 16.12.2022 tarihinde temin edilen imar arşiv dosyasına göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

552 ada 7 parsel / 64 Blok 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	04.11.2009	6721	5.315,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal katlı bina ve 40 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.08.2002	1/12	117.813	Yeni Yapı	29 blok ve 1.016 adet konut için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	11.11.2012	00142	5.315,00	Tadilat	2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal katlı bina ve 40 adet konut için düzenlenmiştir.

552 ada 7 parsel / 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	04.11.2009	6721	2.923,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal katlı 3 bloklu bina ve 52 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.08.2002	1/12	117.813	Yeni Yapı	29 blok ve 1.016 adet konut için verilmiştir.

552 ada 7 parsel / 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.01.2005	2003/209	2.858,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal katlı 2 bloklu bina ve 26 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.08.2002	1/12	117.813	Yeni Yapı	29 blok ve 1.016 adet konut için verilmiştir.

576 ada 4 no.lu parsel / 166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.01.2005	2003/205	4.799,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katlı bina ve 36 adet konut için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	18.11.2011	11079	5.395,40	Tadilat	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katlı bina ve 40 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.01.2004	1/23	4.799,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal katlı bina ve 36 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	08.03.2019	120	5.395,40	Tadilat	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katlı bina ve 40 adet konut için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 552 ada 7 parsel, 64 Blok 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Cumhuriyet Mah. Cumhuriyet Cad. Beycenter No:16 Kat:3 D:23 Beylikdüzü/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Mimarca Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu 552 ada 7 parsel, 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 10.08.2002 tarih ve 1/12 sayılı ruhsat belgesinde yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 576 ada 4 no.lu parsel, 166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 15.01.2004 tarih ve 1/23 sayılı ruhsat belgesinde "14.08.2003 tarih ve 21-8-03/864 sayılı Hukuk İşleri Müd. Yapı Denetim Gerekmez Yazısı" notu bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Defne Blok No:4 Daire: 34, 36, 38, 40 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Hanımeli Blok No: 8B Daire:2 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Hanımeli Blok No: 8C Daire:1 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Begonya Blok No: 12A Daire:2 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mah. Gülbahçe Sokağı Onurkent Zencefil Blok No:4 Daire:1 Başakşehir/İstanbul

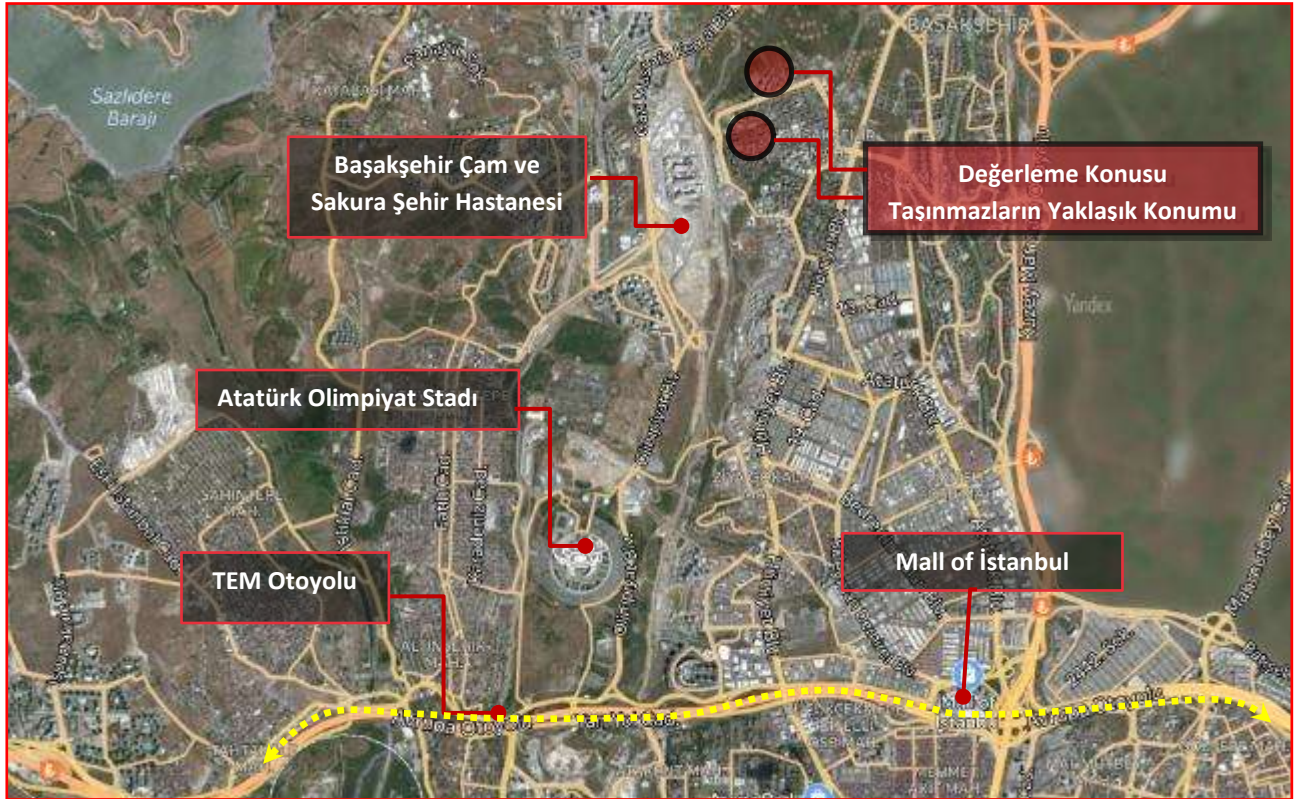
Değerleme konusu taşınmazlar Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Onurkent Sitesi içerisinde yer almaktadır.

Başakşehir ilçesi son dönemlerde İstanbul'un yeni yerleşim bölgelerinden biri olarak metropol genelinde ön plana çıkan ilçelerdendir. Özellikle İstanbul Havalimanı'nın faaliyete geçmesi ile birlikte bölgenin gelişim hızı ivme kazanmıştır. İlçe kapsamında yeni gelişimin planlandığı ve görüldüğü alanlarda genellikle yüksek yoğunluklu blokların yer aldığı konut yapılarının inşaatına izin verilmektedir. Bölgede çok sayıda, bilinirliği yüksek inşaat firmasının yer aldığı görülmekle birlikte, Emlak Konut Yatırım Ortaklığı ile sürdürülen projeler, bölgenin gayrimenkul sektöründeki belirleyici unsur olmaktadır. Bu kapsamda, üretilen konut projelerinde farklı ödeme imkanları ve inşaat güvencesi sunulmakla birlikte orta gelir grubu için de tercih edilirliliğin artırılması sağlanmaktadır.



Site bazı yerleşim alanlarının bulunduğu bölgede, daha çok kendi içinde yaşayan güvenli ve içe dönük bir yerleşim anlayışı söz konusudur. Bu bağlamda, site içlerinde günlük ihtiyaçları karşılamaya yetecek kadar ticari fonksiyonlar yer alabilmektedir. Bölgede, site dışında gelişim göstermiş olan yoğun caddeler üzerinde de ticaret fonksiyonunun gelişmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazlara yakın konumda olan Hürriyet Bulvarı, yoğun ticari aks olarak nitelendirilebilecek caddelerden biridir. Ancak, özellikle taşınmazların yakın çevresinde eski dönemlerde inşa edilmiş olan sanayi alanları bulunduğundan, konu bulvarın da bu kapsamda geliştiği ve sanayi odaklı ticaretin daha ön planda olduğu görülmüştür.

Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kirazlı-Olimpiyat-Başakşehir Metro Hattı güzergahı kapsamında Ziya Gökalp Mahallesi Metro İstasyonu, taşınmazlara yürüme mesafesindedir. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu parsel çevresinde bulunan parsellerin mevcut durumda bir kısmı boş durumda iken bir kısmının üzerinde ise nitelsiz gecekondular bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
TEM Otoyolu	~1 km
Kuzey Marmara Otoyolu	~7,2 km
İstanbul Havalimanı	~30,7 km
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	~43,7 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

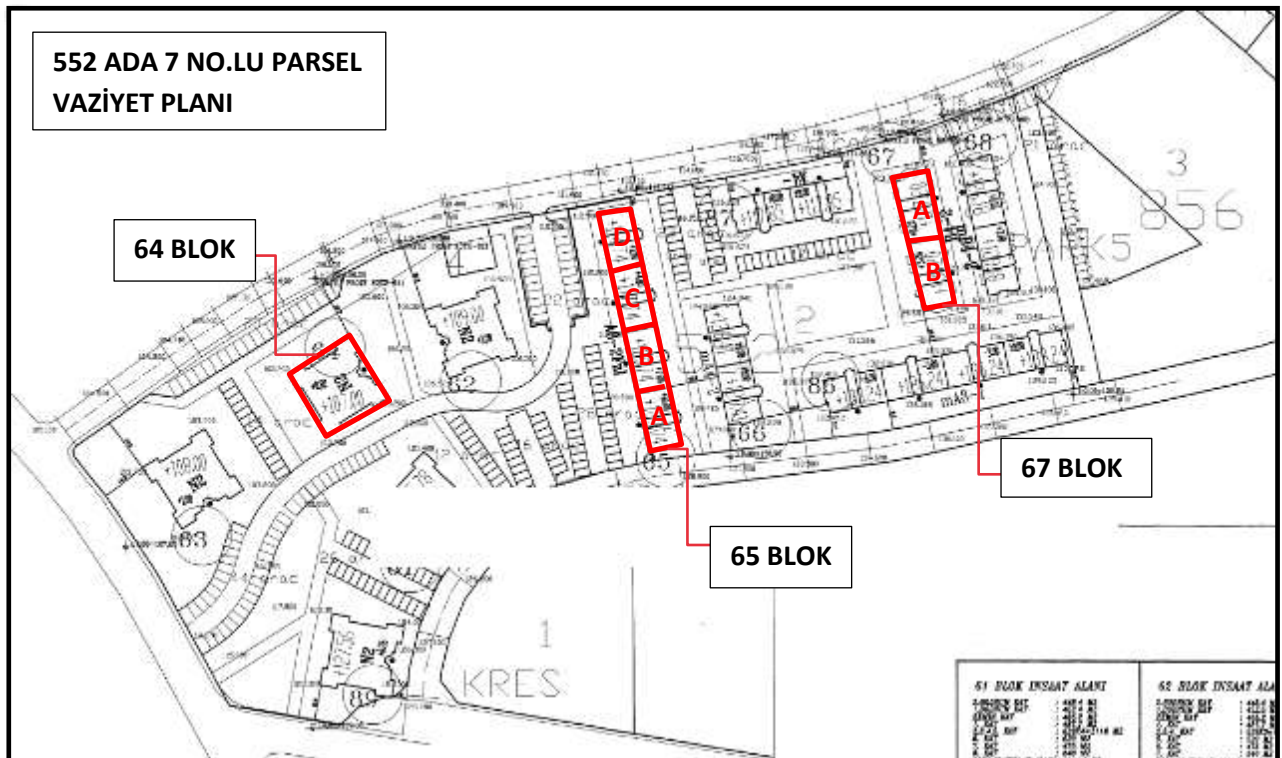
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

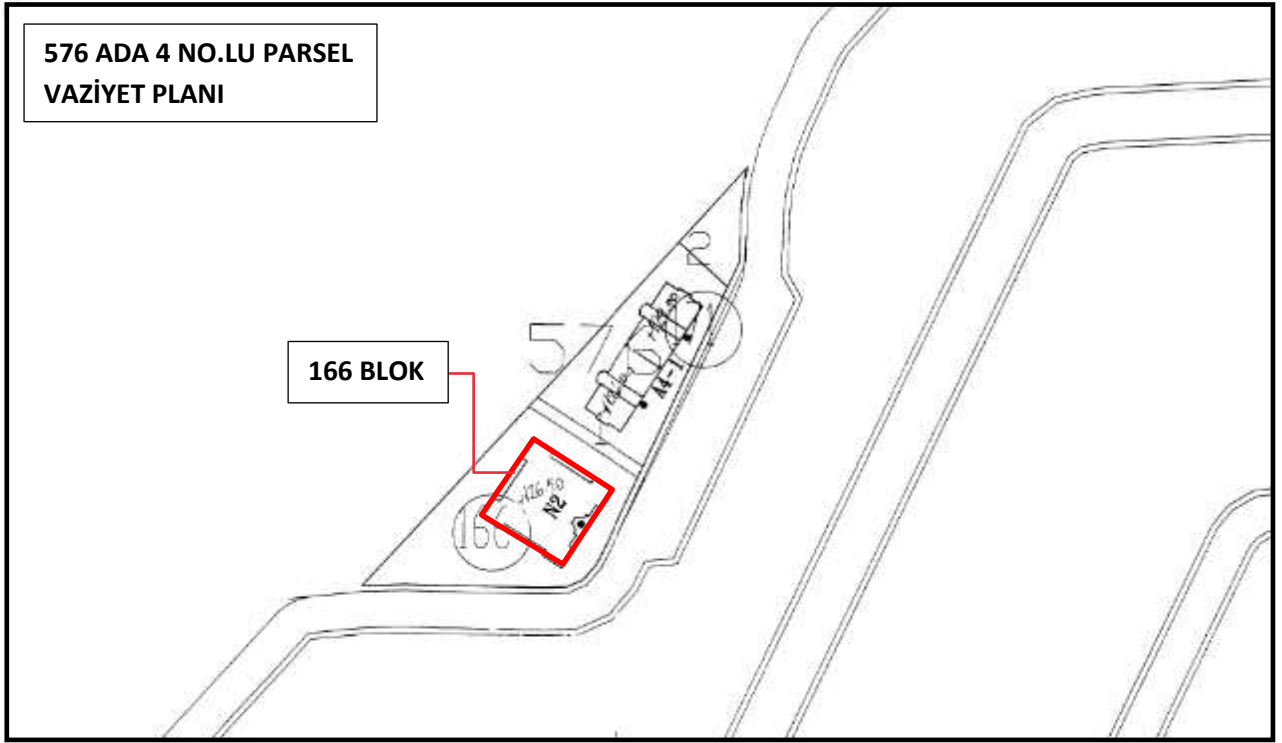
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi'nde konumlu Onurkent'te yer alan 64 Blok'un 7. normal katındaki 34 ve 36 no.lu bağımsız bölümler; 64 Blok'un çatı katındaki 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler; 65B Blok'un 1. bodrum katında yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm; 65C Blok'un 1. bodrum katında yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm; 67A Blok'un 1. bodrum katında yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm ve 166 Blok'un 1. bodrum katında yer alan 1 no.lu bağımsız bölümdür. Taşınmazlar tapu kayıtları ve onaylı mimari projelerine göre "Konut" olarak projelendirilmiştir.

Değerlemeye konu 64 Blok 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler; 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm; 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölümün üzerinde konumlandığı 552 ada 7 no.lu parsel 28.011,63 m² yüz ölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 166 Blok 1 no.lu bağımsız bölümün üzerinde konumlandığı 576 ada 4 no.lu parsel 2.994,61 m² yüz ölçümüne sahip olup düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Onurkent betonarme karkas tarzda inşa edilmiş konut bloklarından oluşan bir konut sitesidir. Sitenin 552 ada 7 no.lu parsel üzerinde kalan bölümüne Necati Coşan Caddesi üzerinden giriş yapılabilmekte olup parselin Necati Coşan Caddesi'ne yaklaşık 400 metre, Nurettin Topçu Caddesi'ne yaklaşık 245 metre cephesi bulunmaktadır. Sitenin 576 ada 4 no.lu parsel üzerinde kalan bölümüne Gülbahçe Sokak üzerinden giriş yapılabilmekte olup parselin Gülbahçe Sokak'a yaklaşık 130 metre cephesi bulunmaktadır.





Değerlemeye konu 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümlerin bulunduğu 64 Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve kaloriferci yeri; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 4'er adet konut olmak üzere toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümlerin bulunduğu 64 Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 34 no.lu bağımsız bölüm 7. normal katta bina girişine göre sağ arka cephede; 36 no.lu bağımsız bölüm 7. normal katta bina girişine göre sol ön cephede; 38 no.lu bağımsız bölüm 8. normal katta bina girişine göre sağ arka cephede; 40 no.lu bağımsız bölüm 8. normal katta bina girişine göre sol ön cephede konumlanmaktadır.

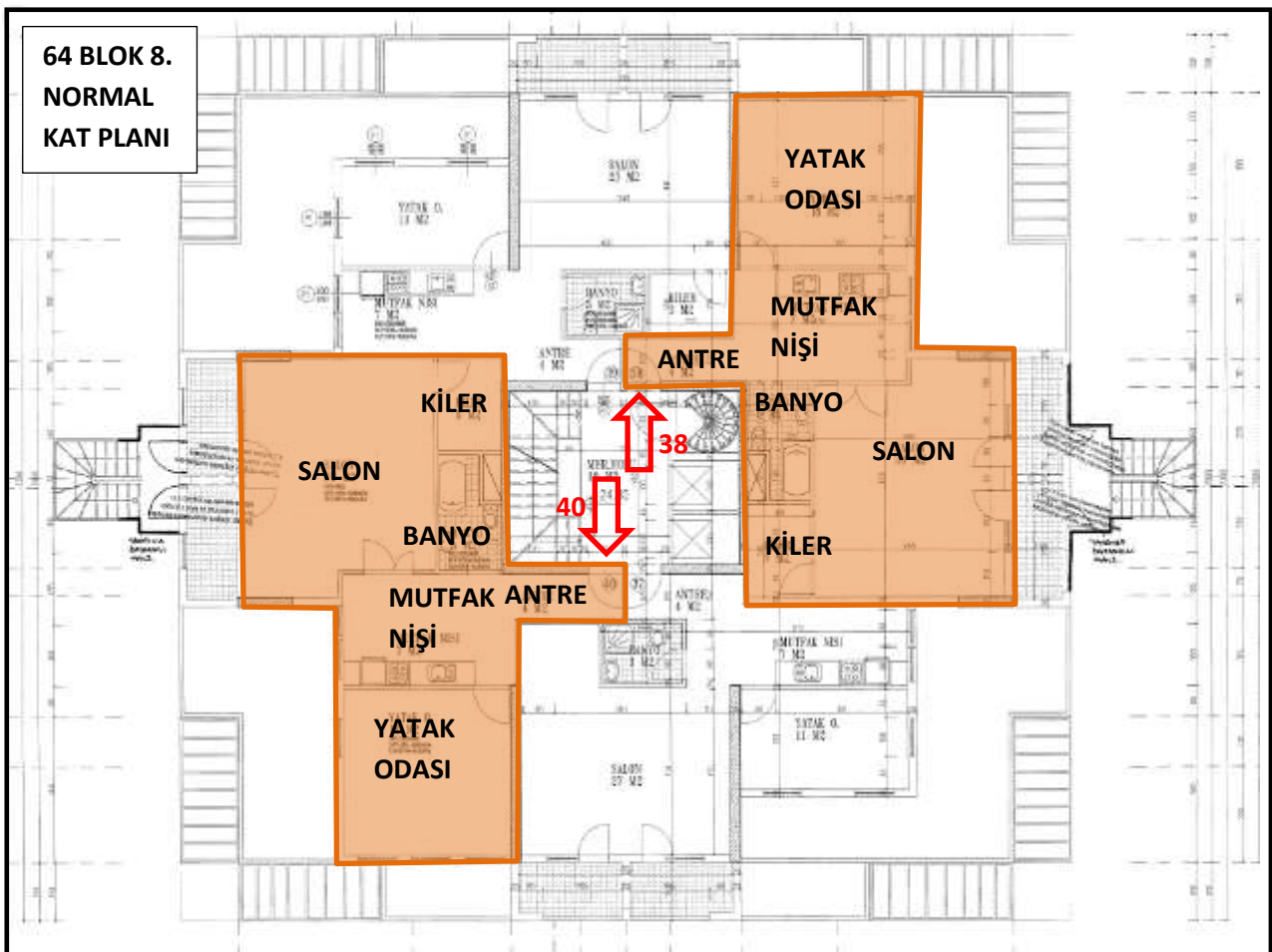
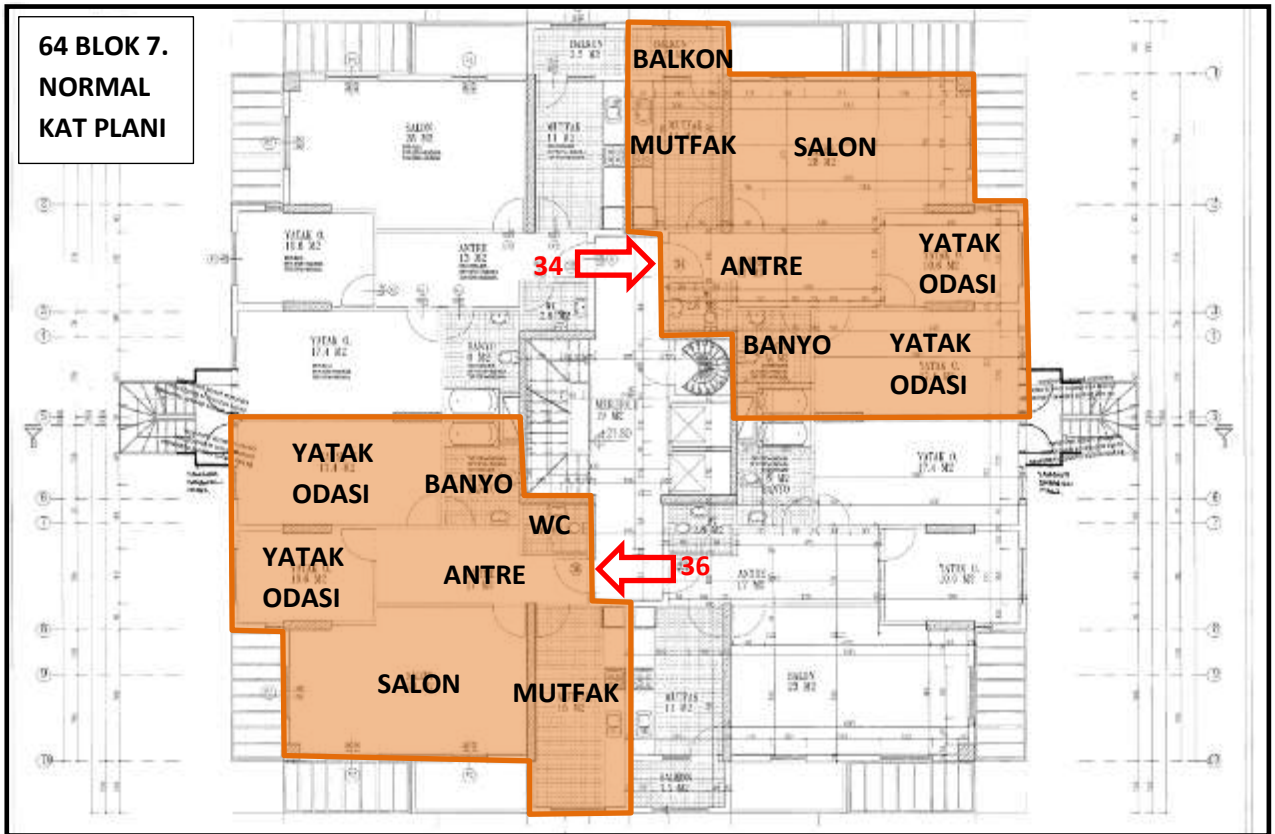
04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 34 no.lu bağımsız bölüm 109,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, banyo, antre, WC, salon, mutfak ve balkon mahallerinden oluşmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 36 no.lu bağımsız bölüm 109,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, banyo, antre, WC, salon ve mutfak mahallerinden oluşmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 38 no.lu bağımsız bölüm 74,20 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre antre, mutfak nişi, yatak odası, salon, kiler ve banyo mahallerinden oluşmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 40 no.lu bağımsız bölüm 74,20 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre antre, mutfak nişi, yatak odası, salon, kiler ve banyo mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazların kat planları ve mahallerin dağılımı aşağıdaki planlar üzerinde detaylıca sunulmuştur.

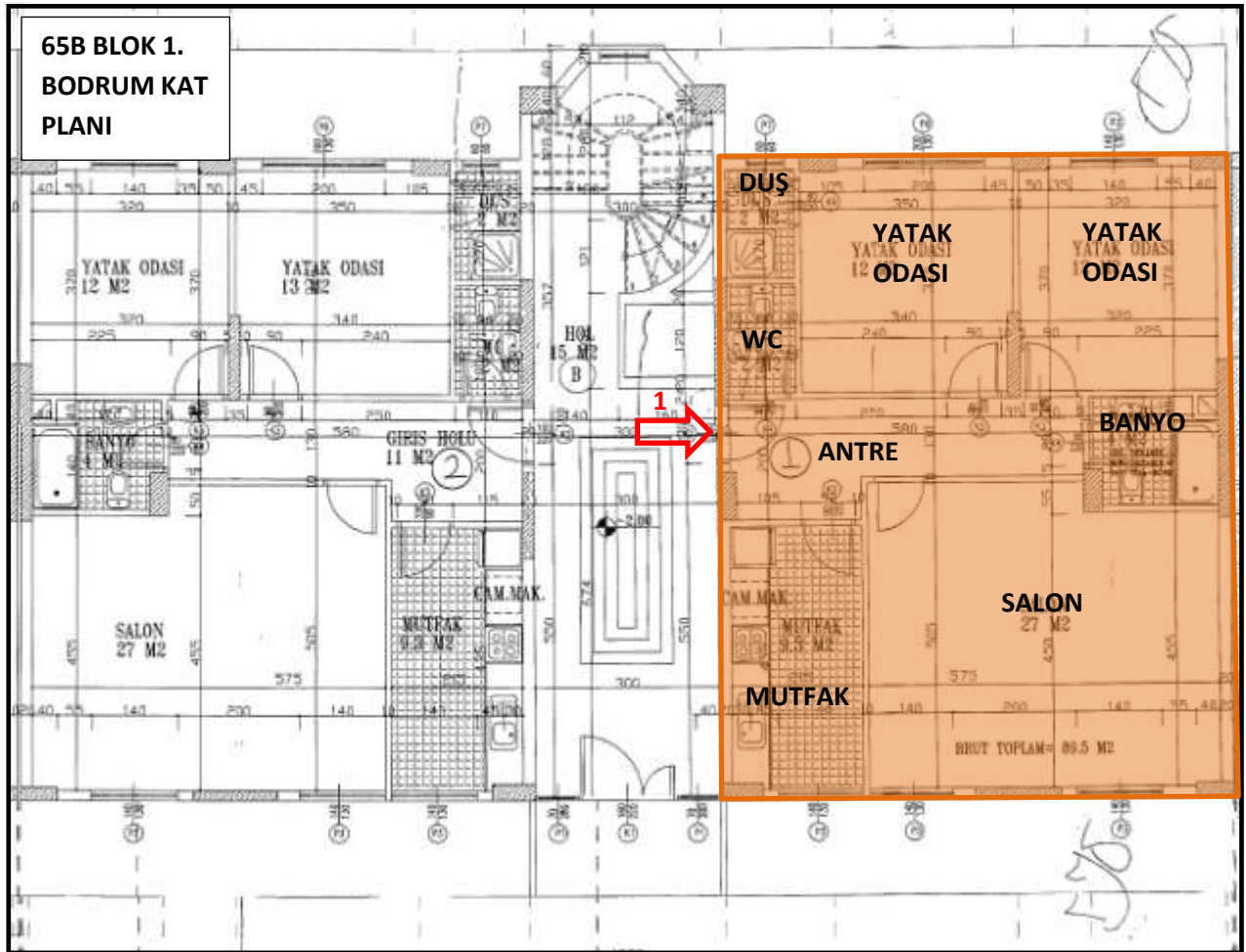


Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 65B Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve genel depo; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 2'şer adet konut olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 65B Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta bina girişine göre sağ cephede konumlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; 1 no.lu bağımsız bölüm 89,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, antre, duş, WC, banyo, mutfak ve salon mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazın kat planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.

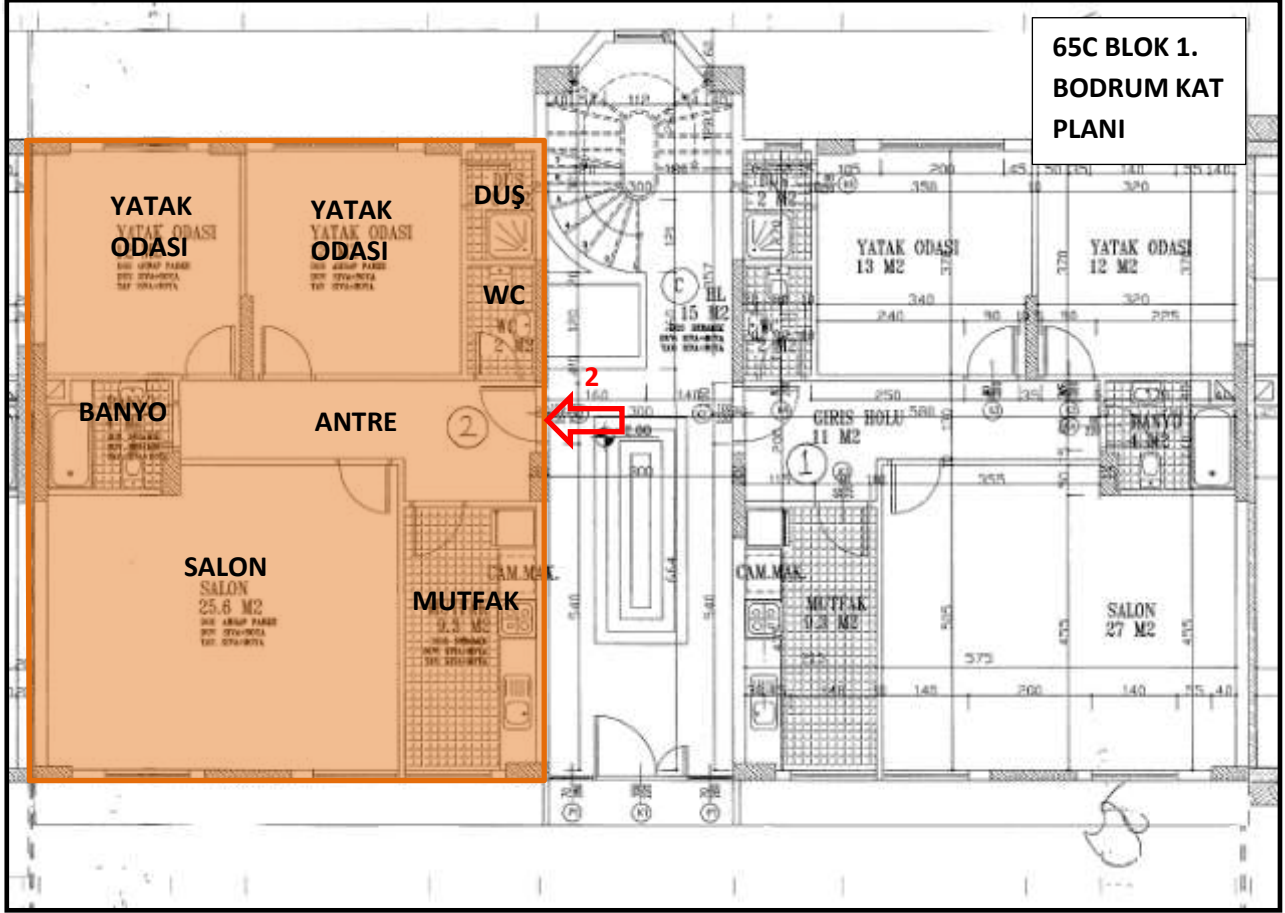


Değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 65C Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve genel depo; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 2'şer adet konut olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 65B Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta bina girişine göre sağ cephede konumlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; 2 no.lu bağımsız bölüm 89,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, antre, duş, WC, banyo, mutfak ve salon mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazın kat planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.

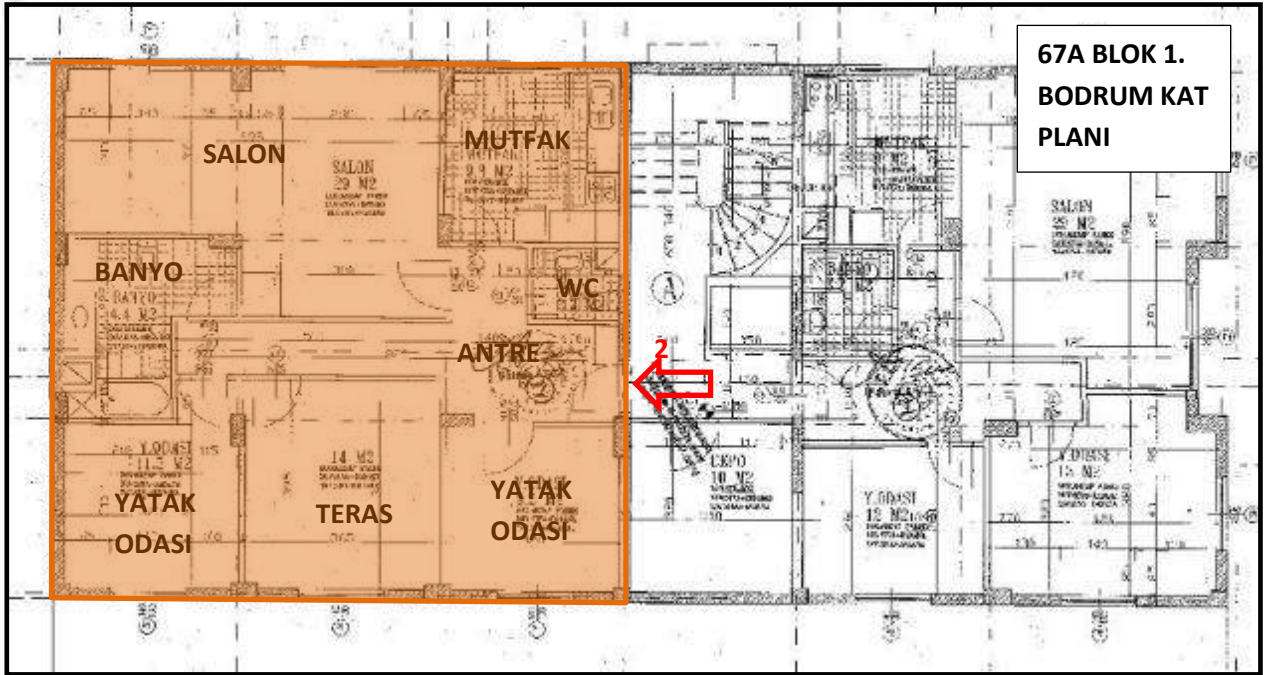


Değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 67A Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve 1 adet konut; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 2'şer adet konut olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

17.01.2005 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 67A Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta bina girişine göre sol cephede konumlanmaktadır.

17.01.2005 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; 2 no.lu bağımsız bölüm 100,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, banyo, teras, salon, mutfak, WC ve antre mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazın kat planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.

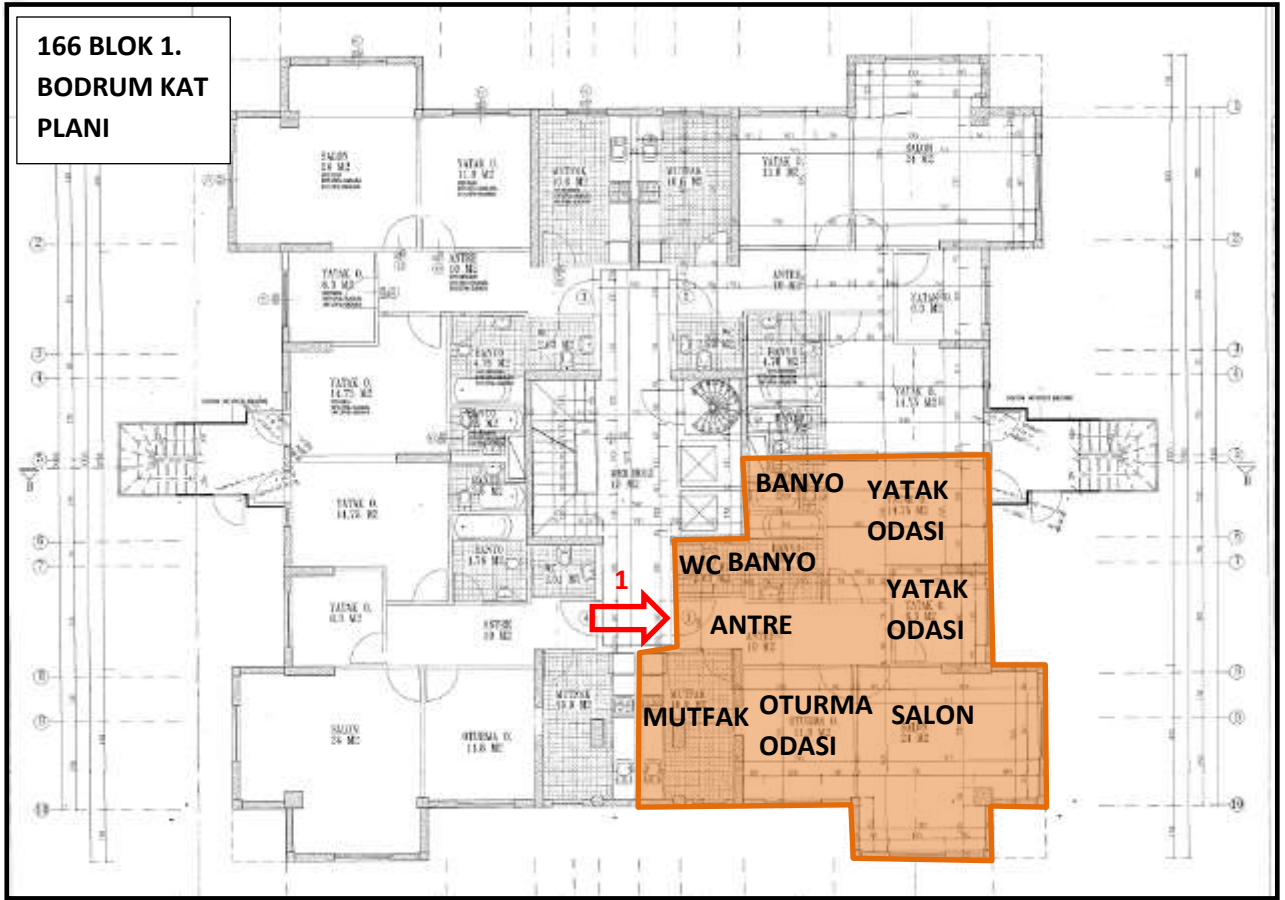


Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 166 Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak, depo, makine dairesi ve kapıcı dairesi; 1. bodrum kat, zemin kat, normal katların her biri ve çatı katında 4'er adet konut olmak üzere toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

18.01.2011 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 166 Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta bina girişine göre sağ cephede konumlanmaktadır.

18.01.2011 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 1 no.lu bağımsız bölüm 102,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre salon, oturma odası, mutfak, antre, 2 adet yatak odası, WC ve 2 adet banyo mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazın kat planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.



Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Taşınmazların katları ve kattaki konumları müşteri ile saha ziyareti esnasında teyit edilmiş olup taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projeleri ile uyumlu kabul edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat (64 Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat (65B ve 65C Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat (67A Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katı (166 Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.315,00 m ² (64 Blok) 2.923,00 m ² (65 Blok) 2.858,00 m ² (67 Blok) 5.395,40 m ² (166 Blok)
Yaşı	~8 (64 Blok iskan belgesine göre) ~20 (65 ve 67 Blok ruhsat belgesine göre) ~3 (166 Blok iskan belgesine göre)
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz yakıtlı kombi sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	-
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi ana ulaşım akslarına oldukça yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar bulunduğu bölge içinde merkezi lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazlar İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazlardan 64 Blok 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler ile 166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazlar bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat gerektirmemektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgeye toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- Taşınmazlardan 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm için iskan belgesi düzenlenmediği tespit edilmiş olup taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazlara ilişkin yeniden yapı ruhsatı düzenlenerek iskan belgesinin alınması ve kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlaması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma projelerin ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.
- Bölgede toplu ulaşım imkanlarını geliştirmeye yönelik proje çalışmaları yürütülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği 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.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu “Konut” nitelikli taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Konut” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat irtifak ve kat mülkiyet tapularına sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
1	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılmış / Temmuz 2022'de	95	2.000.000	21.053	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 4. katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * 15 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür.
2	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	107	2.850.000	26.636	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * Giriş katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 15 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	96	2.600.000	27.083	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 4. katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * 15 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	105	2.900.000	27.619	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * Giriş katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
5	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	95	2.750.000	28.947	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * Giriş katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * 10 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	125	3.990.000	31.920	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 5. katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * 15 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Onurkent'te yapılan araştırmalar neticesinde; Onurkent sınırları içerisindeki konut birim satış fiyatlarının, taşınmazların konumlu olduğu kata ve kattaki konumuna, kapalı alan kullanımına, cephe durumuna vb. bağlı olarak değiştiği görülmüştür. Tüm bunlar dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer niteliklere sahip bir konutun daire brüt alanı üzerinden birim satış değerinin 24.500-31.000.- TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralanmış / Ağustos 2022 başında	110	8.000	73	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 7. katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * 20 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür.
2	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralanmış / Ağustos 2022 başında	100	7.500	75	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 2. katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 15 yıllık binada konumludur. * Ağustos 2022 başında aylık 7.500 TL bedelle kiralanmıştır. * Nisan 2022'de 1.950.000 TL bedelle satışı gerçekleşmiştir.
3	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralık	120	10.500	88	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 1. katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 15 yıllık binada konumludur.
4	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralık	125	12.000	96	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 4. katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * 20 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür.
5	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralık	135	14.000	104	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 5. katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 25 yıllık binada konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Onurkent'te yapılan araştırmalar neticesinde; Onurkent sınırları içerisindeki konut birim kira fiyatlarının, taşınmazların konumlu olduğu kata ve kattaki konumuna, kapalı alan kullanımına, cephe durumuna vb. bağlı olarak değiştiği görülmüştür. Tüm bunlar dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer niteliklere sahip bir konutun daire brüt alanı üzerinden aylık birim kira değerinin 80-102.- TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
64	34	109,00	26.000	2.834.000
64	36	109,00	26.000	2.834.000
64	38	74,20	30.500	2.263.100
64	40	74,20	30.500	2.263.100
65B	1	89,00	26.500	2.358.500
65C	2	89,00	26.500	2.358.500
67A	2	100,00	24.750	2.475.000
166	1	102,00	28.250	2.881.500
			TOPLAM DEĞERİ	20.267.700

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Onurkent'te konumlu 5. katta yer alan 138 m² alanlı 3+1 tipolojideki konut 2.100.000 TL bedelle satılık olup taşınmazın aylık kira bedelinin 7.000 TL olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.100.000 \text{ TL} = 0,040$$

- Onurkent'te konumlu giriş katta yer alan 130 m² alanlı 3+1 tipolojideki konut 2.300.000 TL bedelle satılık olup taşınmazın aylık kira bedelinin 7.000 TL olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.300.000 \text{ TL} = 0,037$$

- Onurkent'te konumlu 2. katta yer alan 110 m² alanlı 2+1 tipolojideki konutun güncel değeri 2.200.000 TL olup taşınmazın Ağustos 2022'de 7.500 TL bedelle kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.200.000 \text{ TL} = 0,041$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin 80-102-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,00 olarak kabul edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²/ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
64	34	109,00	84,0	9.156	4,00%	2.746.800
64	36	109,00	84,0	9.156	4,00%	2.746.800
64	38	74,20	100,0	7.420	4,00%	2.226.000
64	40	74,20	100,0	7.420	4,00%	2.226.000
65B	1	89,00	86,0	7.654	4,00%	2.296.200
65C	2	89,00	86,0	7.654	4,00%	2.296.200
67A	2	100,00	81,0	8.100	4,00%	2.430.000
166	1	102,00	92,0	9.384	4,00%	2.815.200
TOPLAM DEĞERİ						19.783.200

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	20.267.700
Gelir Yaklaşımı	19.783.200

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri	20.267.700.-TL	Yirmimilyoniküzyaltmışyedibinyediyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem ESKİ

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

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler

Ek 1: Tapu Belgeleri

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR
	Mahalle/Köy:	İKTİELLİ-2
	Ada:	576
	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	2.918,61 m2
Not:	Çi Bloklu Betonarme Bina ve Arsa	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	KONUT
	Arsa Payı:	41/2945
	Proje m²:	
	Blok/Site/Kat No:	1666 / 1.BODRUM
	Bağimsız Bölüm No:	1
	Çi/Sayfa No:	317 - 31360
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Bina Adı:	
	FİZİL İNŞAAT VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	
	Hissesi:	
	Tam	
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tescil No:	72464115
	Kat Mülkiyeti:	
	Konum Bilgisi:	
	Tescil Nedeni:	Tamir Kısıtların Ortan Dağılımı
	Tescil Tarihi/Yeniliye No:	14/10/2022 - 41367
	Bina Uygunluğ:	
Mülkiyetin devridışı aydın ve gahai hakları ile ilgili ve belirlenmeler için tapu sicilne müdaxale edilmemelidir.		

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Arsa:	552	Parşel:	7
	Yüz Ölçümü:	28.01 / 63 m2		
	Azaltı:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	KONUT	75/28012		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çizim Sayfa No:	
	67/A / BODRUM	2	331 - 32759	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	
	PUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	55110560	Ticari Kısıtlıların Üstüne Değişikliği		
	Kat İrtifaki			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenisiye No:	İşlem Tarihi:	
	14/10/2012 - 41767	14/10/2012		
				
				
Müşterinin aşağıdaki ayrı ve şahsi belgeler ile geçti ve belgeleri için tapu sicilne elektronik edimisi gerçekleştirildi.				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köyü:	İKİTELLİ-2		
	Adet:	532	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	78.911,63 m2		
	Nispeti:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOK TAN OLUŞAN BETONARMI APARTMAN VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	7508012	
	Blok/Sıra/Kat No:	Bağimsiz Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	64/- / 7	36	330 - 336/71

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissedar:
	FUZZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tescim No:	Etilme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	53110180	Teknik Bilgilerin Ömür Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Teslim Tarih/Vaziyet No:	Sıra No / Yüzölçümü:
	14/10/2022 - 41767	14/10/2022 - 41767	



Mülkiyetin devridışı ayrı ve şahsi haklar ile gire ve belgeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BASAŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2	
	Adı:	552	
	Yüz Ölçümü:	28.011,63 m2	
Nispeti:	6 BLOK TAMAM 3 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BEYONARMİ APARTMAN VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	KONUT	
	Arsa Payı:	44/28012	
	Proje m2:		
Blok/Özellik/Kat No:	Bağimsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
64/- / ÇATI	40	330 - 32673	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hizmet:	
	FUZZİL İNŞAAT VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	Tic.	
TESCİLE İLÜSKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Etilme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	55110184	Ticari İşletmenin Devri Doğruluğu	
	Kat Mülkiyeti:		
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yazma No:	Sicil No/Ünvan:	
	14/10/2022 - 41767		
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile peşin ve belirsizler için tapu siciline müracaat edilmelidir.			

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2
	Ada:	552
	Parsel:	7
	Yüz Ölçümü:	28.011,63 m2
	Nispeti:	4 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI
BAGIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	KONUT
	Arsa Payı:	61/28012
	Proje n°:	
	Bina/Giriş/Kat No:	65/II / DODRUM
	Bağimsız Bölüm No:	I
	Cilt/Sayfa No:	331 - 33589
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hüseyin
	FIZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tanrı
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tescil No:	55110498
	Kat İmtifakı:	
	Konum Bilgisi:	
	Tescil Tarihi/Yürürlüğü No:	14/10/2022 - 41767
	İşlem Bedeli:	Texti Kişilerden Ücretin Değişikliği
	Birlikte Uygunluk:	

Mühürle değiştirilmez ve parsiyel haklar ile parsiyel ve bedensiz haklar için tapu siciline mülkiyet edimesi gerekmektedir.

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mevki/Adıy:	İCİTELLİ-2		
	Ada:	352	Parsel:	7
	Yüz Ölçümü:	28.011,63 m2		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	İnşaat:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BİTÖNARME APARTMAN VE ARSASI		
	Adı:	KONUT	Arsa Payı:	61/26012
	Blok/Ghişat No:	65/C / BODRUM	Bağımsız Bölüm No:	2
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	PLZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
	Mülkiyet:	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tescim Tipi/No:	35110913		İşlem Bedeli:
	Kat İmtihani:	Ticari Kışkırtıcıların Ücreti Değişikliği		
	Konum Bilgisi:	Tasit Tarihi/Yasniye No:		Bölüne Uymaz
		14/10/2023 - 41763		Yeni Mülkiyet
				
				
Mülkiyetin alımdaki ayrı ve şahsi haklar ile peş ve buluntular için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BASAĞŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	İKTELLİ-2	
	Ada:	552 Parsel: 7	
	Yüz Ölçümü:	28.911.53 m2	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispet:	6 BLOK TAMAM 3 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARMI APARTMAN VE ARSASI	
	Nispet:	KONUT	
	Arsa Payı:	75/26012	
MALİK BİLGİLERİ	Block/Kat No:	64/- / 7	
	Bağımsız Bölüm No:	34	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Adı Soyadı/Başa Adı:	Hizmet:	
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tan	
	Tescil Tipi:	Edinme Nedeni:	İşlem Bebek:
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	55110478	Tüzel Kişiliklerin Olanak Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Revizyon No:	Şirketin Kayıtlı Olduğu Yıl:
		14/10/2022 - 41767	2022
Müşkinin alıcısı olduğu veya başka hakları ile ilgili bir belgeye ilişkin olarak tescil edilmesi gerekmektedir.			

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2
	Ada:	553
	Parsel:	7
	Yüz Ölçümü:	28.011.63 m2
	Nispet:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSA
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispet:	KONUT
	Arsa Payı:	44/28012
	Blok/Giriş/Kat No:	64/- / ÇATI
	Bağımsız Bölüm No:	38
	Çiğ/Şeyla No:	330 - 32673
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	MUZEL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	55110482
	Kat Mülkiyeti:	
	Konut Bilgisi:	
	Edinme Nedeni:	Tiraz Kipliklerin Olması Dolayısıyla
	Tescil Tarihi/Yürürlük No:	14/10/2022 - 43767
	İşlem Bedeli:	
		
Mülkiyetin diğerdeki ayni ve şahsi haklar ile pay ve zilyetlikler için tapu siciline intisap ve tescimi yapılmıştır.		

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-1-2023-10:49

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110478	AT Yüzölçümü(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	64/7//34
Cilt/Sayfa No:	330/32669	Arsa Pay/Payda:	75/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 3

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN.7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN.3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN.5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN.9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 3

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798930	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

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

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:49

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110480	AT Yüzölçümü(m2):	28011.63
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	64/7//36
Cilt/Sayfa No:	330/32671	Arsa Pay/Payda:	75/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 5

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 5

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798931	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1050000.00 TL	%38	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:18 - 399
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 36 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1050000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:18 - 399	-	

4 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 36 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

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

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



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:50

**Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110482	AT Yüzölçümü(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	64/ÇATI/38
Cilt/Sayfa No:	330/32673	Arsa Pay/Payda:	44/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------

1 / 3

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 3

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798932	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **h0m4iY40grA6** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:50

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110484	AT Yüzölçüm(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	64/ÇATI//40
Cilt/Sayfa No:	330/32675	Arsa Pay/Payda:	44/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------

1 / 5

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 5

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798933	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	870000.00 TL	%38 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:14 - 398
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	870000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:14 - 398	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **4ANJpovHfD-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:50

**Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110498	AT Yüzölçüm(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	65/BODRUM/B/1
Cilt/Sayfa No:	331/32689	Arsa Pay/Payda:	61/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	--------------

1 / 6

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE) Tarih: 29/11/2018 Sayı: 243154(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Başakşehir - 03-12-2018 11:30 - 29691	-
Beyan	Diğer (Konusu: BAKIRKÖY 7. ASLİYE MAHKEMESİNİN 18/06/2018 TARİH 2017/1077 ESAS SAYILI BİLİRKİŞİ RAPORU VE BAKIRKÖY 7. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ NİN 2017/1077 ESAS 2018/517 KARAR SAYILI MAHKEME KARARINA GÖRE 280.000 TL BEDELLE FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE AYNİ SERMAYE BELİRTMESİ) Tarih: 18/06/2018 Sayı: 2017/1077 ESAS 2018/517 KARAR NO(Şablon: Diğer)	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:3880064638	Başakşehir - 01-11-2018 14:25 - 26996	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir -	-

2 / 6

			18-06-2015 09:41 - 11740	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798936	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

3 / 6

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	795000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:51 - 410
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	795000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:51 - 410	-	

5 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **du8gVPnXkNLI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:50

**Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110513	AT Yüzölçümü(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	65/BODRUM/C/2
Cilt/Sayfa No:	331/32704	Arsa Pay/Payda:	61/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 5

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 5

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798937	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	795000,00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:12 - 396
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	795000,00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:12 - 396	-	

4 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6msPkQPh8cHG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:51

**Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110569	AT Yüzölçüm(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	67/BODRUM/A/2
Cilt/Sayfa No:	331/32759	Arsa Pay/Payda:	75/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi-
-------	----------	--------------	-------------------------------	-------------------

1 / 5

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 5

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798925	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	855000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:28 - 401
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	855000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:28 - 401	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -5wkUqE0-2EF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:49

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007069	20230105-1753-F03704	706

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	576/4
Taşınmaz Kimlik No:	72464115	AT Yüzölçümü(m2):	2944.61
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	166/1.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	337/33360	Arsa Pay/Payda:	41/2945
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Bloklı Betonarme Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-

1 / 5

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789		
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 09-05-2019 10:33 - 11294	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 09-05-2019 10:33 - 11294	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-07-2015 16:22 - 14589	-
Beyan	Yönetim Planı : 14/02/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 24-02-2012 16:04 - 2063	-
Beyan	Diğer (Konusu: İFRAZIN İPTAL EDİLDİĞİNE DAİR KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI VARDIR) Tarih: 21/02/2011 Sayı: 5324(Şablon: Diğer)	(SN:6661110) İSTANBUL 2 İDARE MAHKEMESİ VKN:	Başakşehir - 07-03-2011 09:03 - 2524	-
Beyan	S.S. İKİTELLİ ONUREKENT YAPI KOOP. BİRLİĞİNE TAHSİS EDİLDİ 04/08/2006 Y:13174(Şablon: Diğer)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 04-08-2006 00:00 - 13174	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği ilişik kesiği) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293		-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

2 / 5

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798929	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	780000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:44 - 408
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 576 Ada - 4 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	780000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:44 - 408	-	

4 / 5

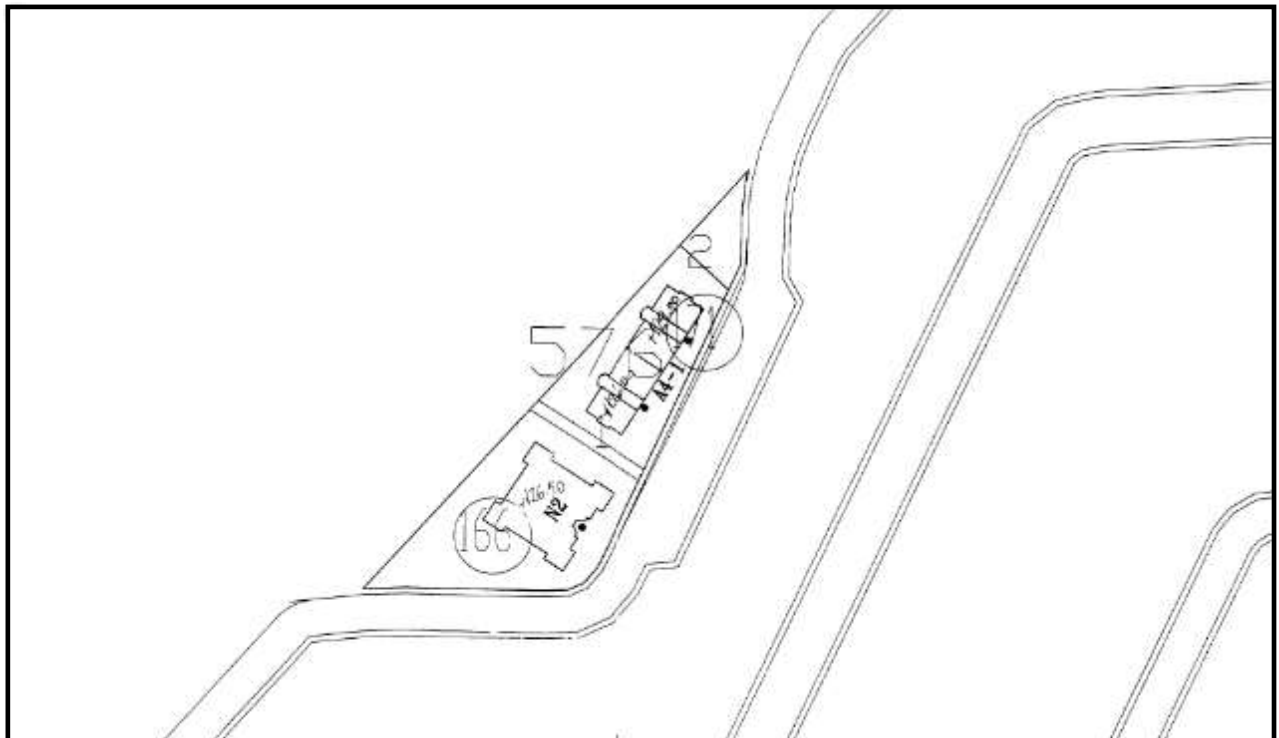
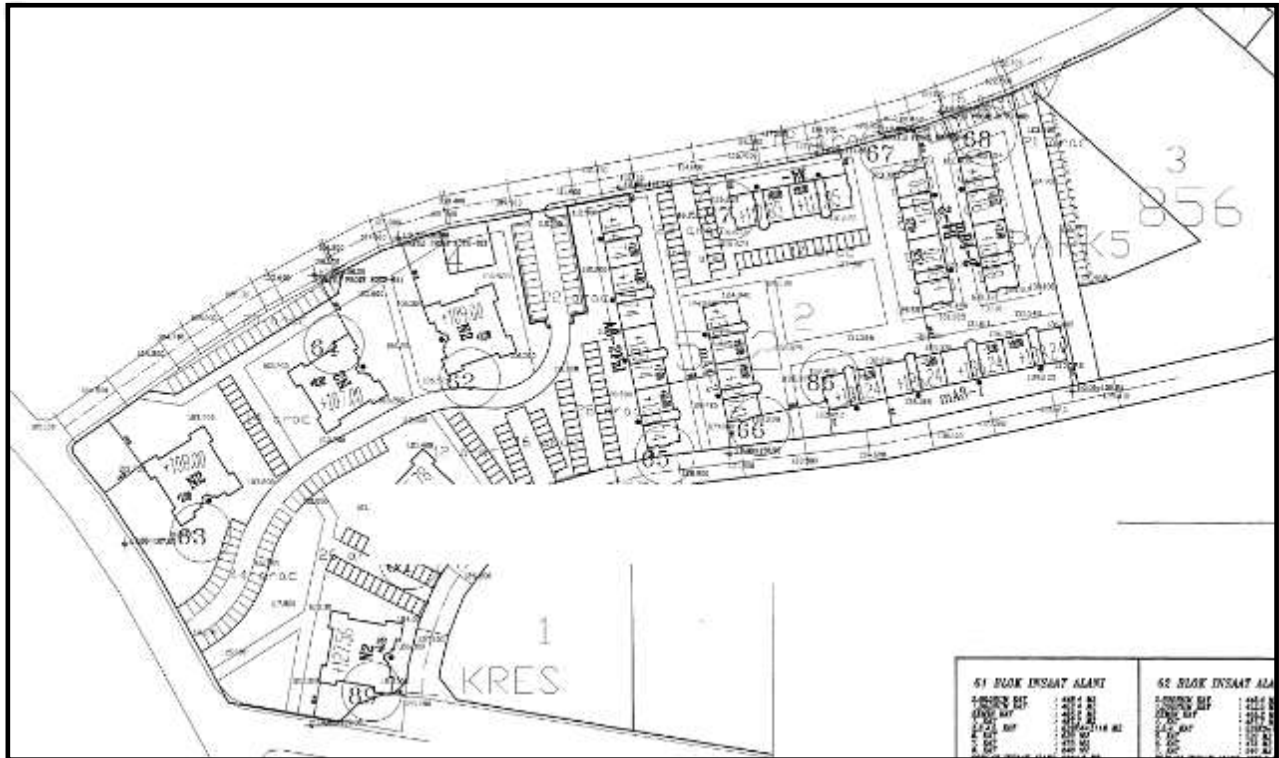
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	10000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31095
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 576 Ada - 4 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31095	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5F30I2oQH8E kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Vaziyet Planı



Ek 4: Yapı Ruhsatları

207 1001

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabula veya istkan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum HALKALI ŞUBE MODORLOGU		12. Ruhsat tarihi 10/08/2001		3. Ruhsat numarası 1112	
4. Ruhsatın veriliş maksadı YENİ YAPI		5. Mahallesi ZİYA GÖKALP MAH.		6. Palfa no 64	
7. Ada no -		8. Parsel no 3141			
9. İmar durumu tarihi 09.08.2001		10. İmar durumu numarası 2001/1508		11. İnşaat türü KAT KALORİFERİ	
12. Yaka türü DOĞALGAZ		13. Tapu tescil belgesi veren kurum K. ÇEKMECE 2. BÖLGE TAPU MODORLOGU		14. Tapu tescil belgesi tarihi	
15. Tapu tescil belgesi numarası		16. YAPI SAHİBİNİN		17. YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
18. Adı soyadı / Ünvanı S. S. İKİTİLLİ ONURKENT K. Y. K. BİRLİĞİ		19. Adı soyadı / Ünvanı		20. Kurum sicil numarası	
21. Bağlı olduğu vergi dairesi		22. Vergi dairesi sicil numarası		23. Vergi dairesi sicil numarası	
24. Adres		25. Adres		26. Adres	
27. Adres		28. Adres		29. Adres	
30. Adres		31. Adres		32. Adres	
33. Adres		34. Adres		35. Adres	
36. Adres		37. Adres		38. Adres	
39. Adres		40. Adres		41. Adres	
42. Adres		43. Adres		44. Adres	
45. Adres		46. Adres		47. Adres	
48. Adres		49. Adres		50. Adres	
51. Adres		52. Adres		53. Adres	
54. Adres		55. Adres		56. Adres	
57. Adres		58. Adres		59. Adres	
60. Adres		61. Adres		62. Adres	
63. Adres		64. Adres		65. Adres	
66. Adres		67. Adres		68. Adres	
69. Adres		70. Adres		71. Adres	
72. Adres		73. Adres		74. Adres	
75. Adres		76. Adres		77. Adres	
78. Adres		79. Adres		80. Adres	
81. Adres		82. Adres		83. Adres	
84. Adres		85. Adres		86. Adres	
87. Adres		88. Adres		89. Adres	
90. Adres		91. Adres		92. Adres	
93. Adres		94. Adres		95. Adres	
96. Adres		97. Adres		98. Adres	
99. Adres		100. Adres		101. Adres	
102. Adres		103. Adres		104. Adres	
105. Adres		106. Adres		107. Adres	
108. Adres		109. Adres		110. Adres	
111. Adres		112. Adres		113. Adres	
114. Adres		115. Adres		116. Adres	
117. Adres		118. Adres		119. Adres	
120. Adres		121. Adres		122. Adres	
123. Adres		124. Adres		125. Adres	
126. Adres		127. Adres		128. Adres	
129. Adres		130. Adres		131. Adres	
132. Adres		133. Adres		134. Adres	
135. Adres		136. Adres		137. Adres	
138. Adres		139. Adres		140. Adres	
141. Adres		142. Adres		143. Adres	
144. Adres		145. Adres		146. Adres	
147. Adres		148. Adres		149. Adres	
150. Adres		151. Adres		152. Adres	
153. Adres		154. Adres		155. Adres	
156. Adres		157. Adres		158. Adres	
159. Adres		160. Adres		161. Adres	
162. Adres		163. Adres		164. Adres	
165. Adres		166. Adres		167. Adres	
168. Adres		169. Adres		170. Adres	
171. Adres		172. Adres		173. Adres	
174. Adres		175. Adres		176. Adres	
177. Adres		178. Adres		179. Adres	
180. Adres		181. Adres		182. Adres	
183. Adres		184. Adres		185. Adres	
186. Adres		187. Adres		188. Adres	
189. Adres		190. Adres		191. Adres	
192. Adres		193. Adres		194. Adres	
195. Adres		196. Adres		197. Adres	
198. Adres		199. Adres		200. Adres	
201. Adres		202. Adres		203. Adres	
204. Adres		205. Adres		206. Adres	
207. Adres		208. Adres		209. Adres	
210. Adres		211. Adres		212. Adres	
213. Adres		214. Adres		215. Adres	
216. Adres		217. Adres		218. Adres	
219. Adres		220. Adres		221. Adres	
222. Adres		223. Adres		224. Adres	
225. Adres		226. Adres		227. Adres	
228. Adres		229. Adres		230. Adres	
231. Adres		232. Adres		233. Adres	
234. Adres		235. Adres		236. Adres	
237. Adres		238. Adres		239. Adres	
240. Adres		241. Adres		242. Adres	
243. Adres		244. Adres		245. Adres	
246. Adres		247. Adres		248. Adres	
249. Adres		250. Adres		251. Adres	
252. Adres		253. Adres		254. Adres	
255. Adres		256. Adres		257. Adres	
258. Adres		259. Adres		260. Adres	
261. Adres		262. Adres		263. Adres	
264. Adres		265. Adres		266. Adres	
267. Adres		268. Adres		269. Adres	
270. Adres		271. Adres		272. Adres	
273. Adres		274. Adres		275. Adres	
276. Adres		277. Adres		278. Adres	
279. Adres		280. Adres		281. Adres	
282. Adres		283. Adres		284. Adres	
285. Adres		286. Adres		287. Adres	
288. Adres		289. Adres		290. Adres	
291. Adres		292. Adres		293. Adres	
294. Adres		295. Adres		296. Adres	
297. Adres		298. Adres		299. Adres	
300. Adres		301. Adres		302. Adres	
303. Adres		304. Adres		305. Adres	
306. Adres		307. Adres		308. Adres	
309. Adres		310. Adres		311. Adres	
312. Adres		313. Adres		314. Adres	
315. Adres		316. Adres		317. Adres	
318. Adres		319. Adres		320. Adres	
321. Adres		322. Adres		323. Adres	
324. Adres		325. Adres		326. Adres	
327. Adres		328. Adres		329. Adres	
330. Adres		331. Adres		332. Adres	
333. Adres		334. Adres		335. Adres	
336. Adres		337. Adres		338. Adres	
339. Adres		340. Adres		341. Adres	
342. Adres		343. Adres		344. Adres	
345. Adres		346. Adres		347. Adres	
348. Adres		349. Adres		350. Adres	
351. Adres		352. Adres		353. Adres	
354. Adres		355. Adres		356. Adres	
357. Adres		358. Adres		359. Adres	
360. Adres		361. Adres		362. Adres	
363. Adres		364. Adres		365. Adres	
366. Adres		367. Adres		368. Adres	
369. Adres		370. Adres		371. Adres	
372. Adres		373. Adres		374. Adres	
375. Adres		376. Adres		377. Adres	
378. Adres		379. Adres		380. Adres	
381. Adres		382. Adres		383. Adres	
384. Adres		385. Adres		386. Adres	
387. Adres		388. Adres		389. Adres	
390. Adres		391. Adres		392. Adres	
393. Adres		394. Adres		395. Adres	
396. Adres		397. Adres		398. Adres	
399. Adres		400. Adres		401. Adres	
402. Adres		403. Adres		404. Adres	
405. Adres		406. Adres		407. Adres	
408. Adres		409. Adres		410. Adres	
411. Adres		412. Adres		413. Adres	
414. Adres		415. Adres		416. Adres	
417. Adres		418. Adres		419. Adres	
420. Adres		421. Adres		422. Adres	
423. Adres		424. Adres		425. Adres	
426. Adres		427. Adres		428. Adres	
429. Adres		430. Adres		431. Adres	
432. Adres		433. Adres		434. Adres	
435. Adres		436. Adres		437. Adres	
438. Adres		439. Adres		440. Adres	
441. Adres		442. Adres		443. Adres	
444. Adres		445. Adres		446. Adres	
447. Adres		448. Adres		449. Adres	
450. Adres		451. Adres		452. Adres	
453. Adres		454. Adres		455. Adres	
456. Adres		457. Adres		458. Adres	
459. Adres		460. Adres		461. Adres	
462. Adres		463. Adres		464. Adres	
465. Adres		466. Adres		467. Adres	
468. Adres		469. Adres		470. Adres	
471. Adres		472. Adres		473. Adres	
474. Adres		475. Adres		476. Adres	
477. Adres		478. Adres		479. Adres	
480. Adres		481. Adres		482. Adres	
483. Adres		484. Adres		485. Adres	
486. Adres		487. Adres		488. Adres	
489. Adres		490. Adres		491. Adres	
492. Adres		493. Adres		494. Adres	
495. Adres		496. Adres		497. Adres	
498. Adres		499. Adres		500. Adres	
501. Adres		502. Adres		503. Adres	
504. Adres		505. Adres		506. Adres	
507. Adres		508. Adres		509. Adres	
510. Adres		511. Adres		512. Adres	
513. Adres		514. Adres		515. Adres	
516. Adres		517. Adres		518. Adres	
519. Adres		520. Adres		521. Adres	
522. Adres		523. Adres		524. Adres	
525. Adres		526. Adres		527. Adres	
528. Adres		529. Adres		530. Adres	
531. Adres		532. Adres		533. Adres	
534. Adres		535. Adres		536. Adres	
537. Adres		538. Adres		539. Adres	
540. Adres		541. Adres		542. Adres	
543. Adres		544. Adres		545. Adres	
546. Adres		547. Adres		548. Adres	
549. Adres		550. Adres		551. Adres	
552. Adres		553. Adres		554. Adres	
555. Adres		556. Adres		557. Adres	
558. Adres		559. Adres		560. Adres	
561. Adres		562. Adres		563. Adres	
564. Adres		565. Adres		566. Adres	
567. Adres		568. Adres		569. Adres	
570. Adres		571. Adres		572. Adres	
573. Adres		574. Adres		575. Adres	
576. Adres		577. Adres		578. Adres	
579. Adres		580. Adres		581. Adres	
582. Adres		583. Adres		584. Adres	
585. Adres		586. Adres		587. Adres	
588. Adres		589. Adres		590. Adres	
591. Adres		592. Adres		593. Adres	
594. Adres		595. Adres		596. Adres	
597. Adres		598. Adres		599. Adres	
600. Adres		601. Adres		602. Adres	
603. Adres		604. Adres		605. Adres	
606. Adres		607. Adres		608. Adres	
609. Adres		610. Adres		611. Adres	
612. Adres		613. Adres		614. Adres	
615. Adres		616. Adres		617. Adres	
618. Adres		619. Adres		620. Adres	
621. Adres		622. Adres		623. Adres	
624. Adres		625. Adres		626. Adres	
627. Adres		628. Adres		629. Adres	
630. Adres		631. Adres		632. Adres	
633. Adres		634. Adres		635. Adres	
636. Adres		637. Adres		638. Adres	
639. Adres		640. Adres		641. Adres	
642. Adres		643. Adres		644. Adres	
645. Adres		646. Adres		647. Adres	
648. Adres		649. Adres		650. Adres	
651. Adres		652. Adres		653. Adres	
654. Adres		655. Adres		656. Adres	
657. Adres		658. Adres		659. Adres	
660. Adres		661. Adres		662. Adres	
663. Adres		664. Adres		665. Adres	
666. Adres		667. Adres		668. Adres	
669. Adres		670. Adres		671. Adres	
672. Adres		673. Adres		674. Adres	
675. Adres		676. Adres		677. Adres	
678. Adres		679. Adres		680. Adres	
681. Adres		682. Adres		683. Adres	
684. Adres		685. Adres		686. Adres	
687.					

internet adres: www.beckmcc-bld.gov.tr

[illegible]

77

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: 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, 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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme 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.