



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

8 Adet Bağımsız Bölüm

Başakşehir / İstanbul

2022REV948 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Değer tarihi: 31.12.2022

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan **“8 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV948** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmış ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar, 9.333,15 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, A blokta bulunan 8 adet yasal durumda “Konut” nitelikli, mevcut durumda “İşyeri” nitelikli bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	20.04.2023	
Revize Rapor Tarihi:	19.04.2023	
Değer Tarihi	31.12.2022	
Yasal Durum Pazar Değeri	35.895.000.-TL	Otuzbeşmilyonsekizyüzdoksanbeşbin.-TL
Yasal Durum Pazar Kirası	136.000.-TL	Yüzotuzaltıbin.-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 sözleşmeye ve 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
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

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.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	39

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 çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak A Blok No:8 Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada 1 no.lu parsel, A Blok, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9.333,15 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret KAKS: 2,00 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 41	Yapım yılı: 2014
	Yol kotu üstü kat sayısı: 11	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: 80 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	İşyeri	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	10.004,47 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	10.004,47 m ²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023
RAPOR TARİHİ	13.01.2023
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
YASAL DURUM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	35.895.000.-TL

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 A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde, 2022REV948 rapor numarası ile tanzim edilmiş ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan A Blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin 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 hazırlanmıştır.

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 13.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlar ve 19.04.2023 tarihinde 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 A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.09.2022 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan A Blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi özel varsayım bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

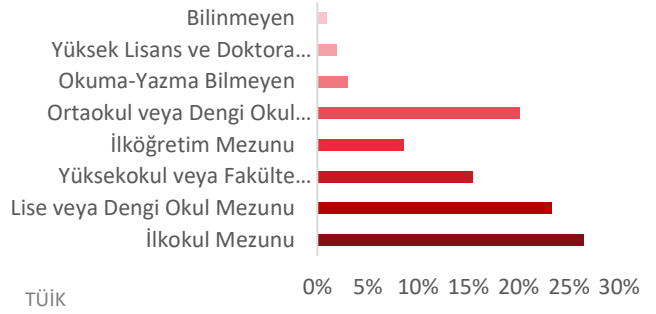
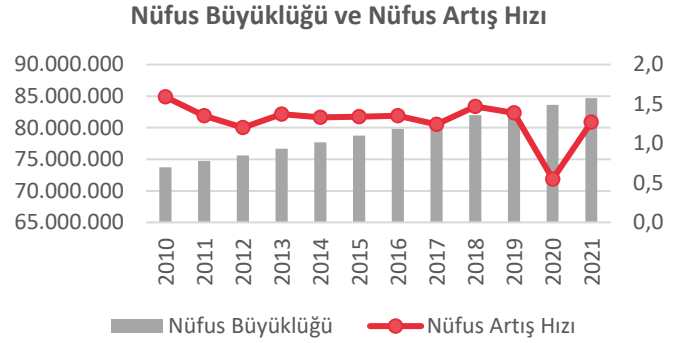
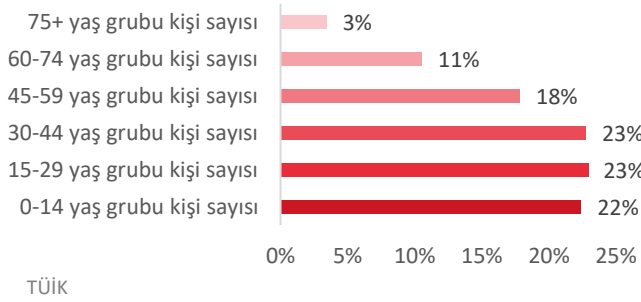
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

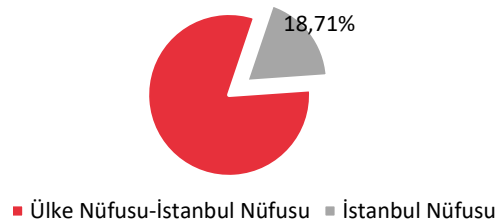
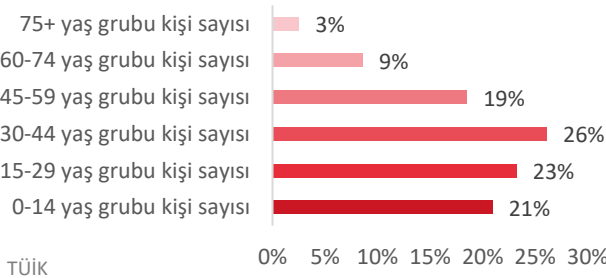
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



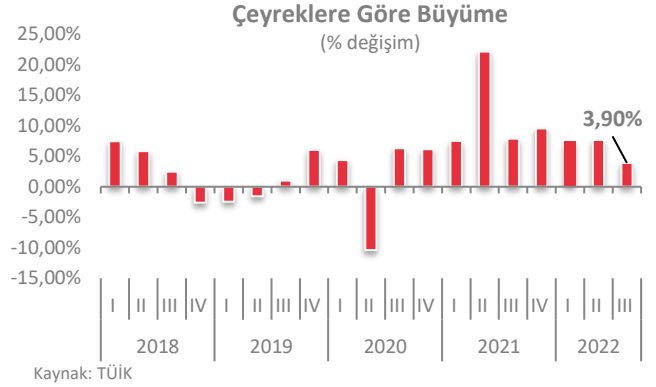
İstanbul

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

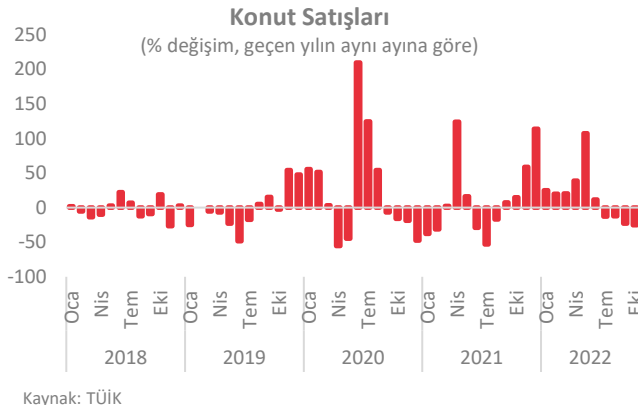
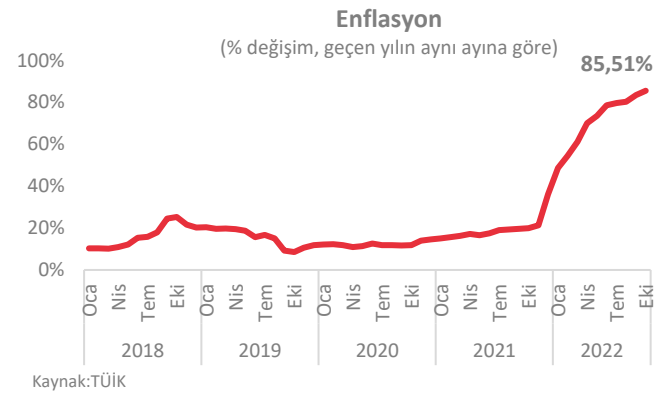


2.2 Ekonomik Veriler¹

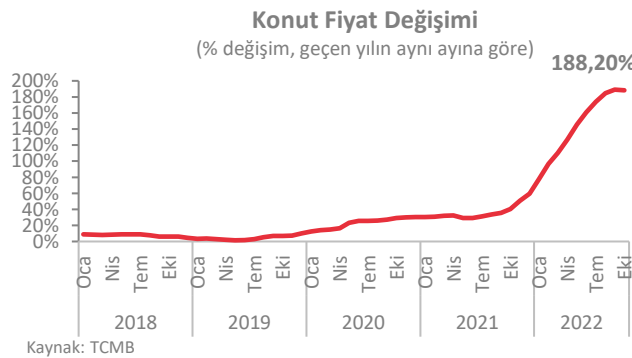
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış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



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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Başakşehir
Mahallesi	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kartaltepe
Ada No	566
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 Bloklı Betonarme Bina Ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.333,15 m ²

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
A	2	Konut	1	47/9333	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam
A	3	Konut	1	47/9333	
A	4	Konut	1	47/9333	
A	5	Konut	1	47/9333	
A	6	Konut	2	47/9333	
A	7	Konut	2	47/9333	
A	8	Konut	2	47/9333	
A	9	Konut	2	47/9333	

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 10:36 ile 10:39 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (16.06.2015 tarih, 11560 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 17.07.2012 (18.07.2012 tarih, 8116 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. (Lehtar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.) (02.06.2010 tarih, 5559 yevmiye no ile)

Değerleme konusu taşınmazlardan 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin üzerinde müştereken:

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine %38,00 değişken faizli, 1. dereceden F.B.K süre ile 10.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (07.11.2018 tarih, 27413 yevmiye no ile)

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine %28 faizli, 2. dereceden F.B.K süre ile 120.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih, 31084 yevmiye no ile)

Değerleme konusu taşınmazlardan 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin üzerinde müştereken:

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine %38,00 değişken faizli, 1. dereceden F.B.K süre ile 10.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (12.11.2018 tarih, 27861 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine %28 faizli, 2. dereceden F.B.K süre ile 120.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih, 31084 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 Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 13.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

- Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri, uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etütler doğrultusunda belirlenecektir.
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarih ve B.11.1.SG.0.10.01.05.2549-14211 sayılı Genelgesinde belirtilen esasların dikkate alınması gerekmektedir.
 - Madde 3: Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınmalıdır.
 - Madde 5: Havaalanı Mania Planları üzerinde belirtilen yükseklik değerleri deniz seviyesine göre belirlenmiş olup Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki H_{max} yüksekliklerinin yapıların çatı, baca, anten v.b. tüm müştemilat dahil en üst noktası dikkate alınarak belirlenmelidir.
- Zemin kata açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- Çekme kat yapılamaz.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

- T ve K+T sembolü ile gösterilen ticaret alanlarında uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Ticaret alanlarında; iş merkezi, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.



Onaylı İmar Planı

3.4 Gayrimenkulün Yasal Belgeleri

Başakşehir Belediyesi E-Belediye sistemi üzerinden 13.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	25.05.2012	.	39.435,70	Yeni Yapı	A ve B blok toplam inşaat alanı
Yapı Ruhsatı	02.03.2009	367	36.282	Yeni Yapı	Toplam 28 adet çıkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+12 normal katlı ofis+dükkan inşaatı ruhsatıdır.
Yapı Ruhsatı	09.04.2010	50	2.562	Tadilat	1,2,3,16,17 no.lu bağımsız bölümler için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	25.05.2014	245	6.467,89	İsim Değişikliği	Toplam 28 adet çıkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+10 normal katlı konut+dükkan inşaatı ruhsatı, yapı denetim firması isim değişikliği için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	07.06.2012	240	6.467,89	İlave+Tadilat	Toplam 28 adet çıkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+10 normal katlı konut+dükkan inşaatı ruhsatıdır.
Yapı Kullanma İzni	23.10.2014	120	6,467,89	İsim Değişikliği	A blok; konut, dükkan ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Etiler Bıyıklı Mehmet Paşa Sk. No:10/12 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Hisar Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. ve Merkezefendi Mah. Mevlana Cad. No:93/31 Zeytinburnu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren İlkim Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak A Blok No:10 Başakşehir/İstanbul

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

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

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



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Olimpa Rezidans, Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinde konumludur. Konu taşınmazlarla aynı parsel üzerinde Olimpa AVM bulupmakta olup Olimpa Park, Maveria Evleri, Nurettin Topçu İlköğretim Okulu, Onurkent Parkı, Başakşehir Halk Eğitim Merkezi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar yer almaktadır.

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



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	3 km
TEM Otoyolu	7 km
Kuzey Marmara Otoyolu	5 km
E-5 Karayolu	15 km
İstanbul Havalimanı	28 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, 566 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu Olimpa Rezidans'ın 1. ve 2. katında yer alan 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde "Konut" olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda ise "İşyeri" olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 566 ada 1 no.lu parsel geometrik formu açısından yamuğa benzer bir şekle sahiptir. Ana taşınmaz topografik yapısı açısından az eğimli bir parsel olup ana taşınmazın kuzeybatı cephesi Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne, kuzeydoğu cephesi Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir. Konu ana taşınmazın Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne yaklaşık 105 m, Erdem Beyazıt Caddesi'ne yaklaşık 110 m cephesi bulunmaktadır.

Yapılan saha ziyaretinde, değerleme konusu taşınmazların Fuzul Yapı İnşaat A.Ş.ye ait Genel Müdürlük olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Taşınmazların mevcut durumunda onaylı mimari projeye ve tapu projesine göre farklılıklar tespit edilmiş olup konu taşınmazların mevcut durumda birleştirilerek ve ofis olarak kullanıldığı görülmüştür.

Onaylı mimari projesine göre değerleme konusu taşınmazlardan 2, 3, 6 ve 7 no.lu bağımsız bölümler yasal durumda 3+1 tipte, 131 m² kat brüt alanına sahip olup salon, mutfak, oturma odası, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo, tesisat odası ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. 4, 5, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler yasal durumda 1+1 tipte 131 m² kat brüt alanına sahip olup salon, yatak odası, mutfak, banyo, tesisat odası ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda binanın 1. katında bulunan 2, 3, 4, 5 no.lu bağımsız bölümler kat bütününde birleştirilmiş olup işyeri kullanımına uygun olarak dekore edilmiştir. Katta, ofisler, toplantı salonları, arşiv, mescid, WC gibi hacimler yer almaktadır. Ofis alanları cam bölmelerle birbirinden ayrılmıştır. Yapının 2. Katında yer alan 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek ofis alanlarına bölünmüştür. 2. Kat yönetim katı olarak kullanılmakta olup iç mekan kalitesi yüksektir.

Değerleme konusu taşınmazlardan oluşan işyerine girişler kartlı geçiş sistemi ile sağlanmaktadır. Ofis alanları içerisinde spring sistem, duman dedektörü, jeneratör gibi teknik imkanlar mevcuttur.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Karma
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	39.435,70 m ²
Yaşı	8
Dış Cephe	Metal plaka ve cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Asansör	2 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Su deposu, sığınak, ortak depo

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

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

Kullanım Amacı	Konut (Yasal duruma göre)	İşyeri (Mevcut duruma göre)
Alanı	1. Kat: 592,77 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre toplam kat brütü)	2. Kat: 592,77 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre toplam kat brütü)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	
Duvar	Boya	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ruhsata esas onaylı mimari projesi ile uyumsuz olup projeye uygun hale getirilmesi mümkün değildir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.

✖ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Pazar Yaklaşımı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mansour Turk 0 (544) 433 32 04	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılmış/ 1 hafta önce	186	6.100.000	32.852	* Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * <u>A Blok'ta konumludur.</u> * Bahçe kullanım alanına sahiptir. * İç mekan iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir. * 4+1 tiptedir.
2	Bulvar Gayrimenkul 0 (534) 936 50 13	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	140	4.570.000	32.643	* Olimpa Rezidans'ta konumludur. * <u>12 katlı binanın 5. katında yer almaktadır.</u> * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.
3	Alavista Gayrimenkul 0 (507) 817 92 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	182	6.500.000	35.714	* Park Mavera 1'de konumludur. * <u>Konu taşınmazlar gibi, bulunduğu bölge içinde merkezi konumda olduğundan konu taşınmazlarla lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>29 katlı binanın 23. katında konumludur.</u> * Bina yaşı 4'tür. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.

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

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan ve taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, bahçe kullanım imkânı, iç mekan kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 35.000-40.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Metro Yapı Gayrimenkul Metin DİK 0 (538) 657 61 51	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralanmış/Yaklaşık 3-4 ay önce	150	16.500	110	* Site içerisinde konumludur. * Konu taşınmaza göre lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Konumlu olduğu 12 katlı binanın 11. katında bulunmaktadır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre oldukça avantajlıdır. * 3+1 tiptedir. * Yeni binada yer almaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır.
2	Diamond First Line 0 (534) 730 22 73	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Kiralık	149	20.000	134	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon kullanım alanına sahiptir. * 3+1 tiptedir. * Eşyasız olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.
3	Finans Emlak Danışmanlık 0 (542) 235 69 86	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	190	26.000	137	* Maveria Sitesi 2. Etap'ta konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre oldukça avantajlıdır. * 13 katlı binanın 3. katında konumludur. * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi oldukça yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Balkon alanı mevcuttur. * Eşyasız olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

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

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekan kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 130-140.-TL m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)				
Kat	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	2	131,00	34.000	4.454.000
	3	131,00	34.000	4.454.000
	4	131,00	34.000	4.454.000
	5	131,00	34.000	4.454.000
2	6	131,00	34.500	4.519.500
	7	131,00	34.500	4.519.500
	8	131,00	34.500	4.519.500
	9	131,00	34.500	4.519.500
TOPLAM DEĞERİ				35.894.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				35.895.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (MEVCUT DURUM)				
Kat	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	2	131,00	35.500	4.650.000
	3	131,00	35.500	4.650.000
	4	131,00	35.500	4.650.000
	5	131,00	35.500	4.650.000
2	6	131,00	36.500	4.781.500
	7	131,00	36.500	4.781.500
	8	131,00	36.500	4.781.500
	9	131,00	36.500	4.781.500
TOPLAM DEĞERİ				37.726.000

****Değerleme konusu taşınmazların mevcut durum değeri belirlenirken tavan yüksekliği, mevcut kullanım niteliği dikkate alınarak yasal durum değerine göre %5 arttırılmıştır.***

**** Emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde Ağustos-Aralık ayları arasında konut satışlarındaki durgunluk sebebiyle konut birim satış fiyatlarında bir değişim olmadığı bilgisi edinilmiştir.***

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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

- Başakşehir, Vadiyaka’da 4. Katta yer alan 149 m² alanlı konut, aylık 17.000 TL fiyat ile kiralanmış olup 4.700.000.-TL’ye satılabilmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 17.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.700.000 \text{ TL} = 0,04$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 90-100.- TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konut için kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	2	131	129,0	16.899	5,00%	4.055.760
	3	131	129,0	16.899	5,00%	4.055.760
	4	131	129,0	16.899	5,00%	4.055.760
	5	131	129,0	16.899	5,00%	4.055.760
2	6	131	131,0	17.161	5,00%	4.118.640
	7	131	131,0	17.161	5,00%	4.118.640
	8	131	131,0	17.161	5,00%	4.118.640
	9	131	131,0	17.161	5,00%	4.118.640
TOPLAM DEĞERİ						32.697.600
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						32.700.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (MEVCUT DURUM)						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	2	131	135,5	17.751	5,00%	4.260.120
	3	131	135,5	17.751	5,00%	4.260.120
	4	131	135,5	17.751	5,00%	4.260.120
	5	131	135,5	17.751	5,00%	4.260.120
2	6	131	137,5	18.013	5,00%	4.323.000
	7	131	137,5	18.013	5,00%	4.323.000
	8	131	137,5	18.013	5,00%	4.323.000
	9	131	137,5	18.013	5,00%	4.323.000
TOPLAM DEĞERİ						34.332.480
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						34.330.000

***Değerleme konusu taşınmazların mevcut durum değeri belirlenirken tavan yüksekliği, mevcut kullanım niteliği dikkate alınarak yasal durum değerine göre %5 arttırılmıştır.**

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 “**Ticaret**” 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	Yasal Durum Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	35.895.000
Gelir Yaklaşımı	32.700.000

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 karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Rapor Tarihi	20.04.2023	
Revize Rapor Tarihi:	19.04.2023	
Değer Tarihi	31.12.2022	
Yasal Durum Pazar Değeri	35.895.000.-TL	Otuzbeşmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-TL
Yasal Durum Pazar Kirası	136.000.-TL	Yüzotuzaltıbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	566	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2		
	Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	KONUT	47/9333	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 1	2	384 - 37981

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	78318397	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti:		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/Ünvan:
	14/10/2022 - 41767		



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

						
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ						
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL				
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR				
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2				
	Ada:	566	Parsel:	1		
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2				
	Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	KONUT	Arsa Payı:	47/9333	Proje m²:	
	Blok/Giriş/Kat No:	A/- / 1	Bağımsız Bölüm No:	3	Cilt/Sayfa No:	384 - 37982
	MALİK BİLGİLERİ					
	Adı Soyadı/Baba Adı: FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Hissesi: Tam					
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	78318398	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:	
	Kat Mülkiyeti					
	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	14/10/2022 - 41767	Siciline Uygunluk:	
	Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirtnmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.					

						
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ						
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL				
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR				
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2				
	Ada:	566	Parsel:	1		
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m ²				
	Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	KONUT	Arsa Payı:	47/9333	Proje m ² :	
	Blok/Giriş/Kat No:	A/- / 1	Bağımsız Bölüm No:	4	Giriş/Sayfa No:	384 - 37983
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:			
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:		Edinme Nedeni:		İşlem Bedeli:	
	78318399		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği			
	Kat Mülkiyeti					
	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:		Sicil No:	
		14/10/2022 - 41767		Sicil No: 41767		
						
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.						



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	566	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2		
	Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	47/9333	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 1	5	384 - 37984

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipli No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	78318400	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Unvanı:
		14/10/2022 - 41767	

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	IKİTELLİ-2		
	Ada:	566	Parsel:	I
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2		
Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	KONUT	47/9333	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 2	6	384 - 37985

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

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	78318401	Tüzel Kişiliklerin Üyan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Devriye No:	Sicil No:
		14/10/2022 - 41767	

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile gerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2	
	Ada:	566	
	Parsel:	I	
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2	
	Niteligi:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	47/9333	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 2	7	384 - 37986

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

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	78318402 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Stamping/Stamp:
		14/10/2022 - 41767	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belütmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2	
	Ada:	566	Parsel: I
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2	
	Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	47/9333	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 2	8	384 - 37987

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	78318403	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No:
		14/10/2022 - 41767	

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	566	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2		
	Nispetiği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispetiği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	47/9333	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	A/- / 2	9	384 - 37988

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Stokline Uygunluk
		14/10/2022 - 41767	Verilme Tarihi: 14/10/2022 Rahman KARAYÖNÜR Yetki Mühür Çıkarıldı



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

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:36



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318397	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//2
Cilt/Sayfa No:	384/37981	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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 - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798941	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 5

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllık 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	Yevmiye
------	---	--	--	--------------------------------------	---------

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	10000000.00 TL	%38,0 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	120000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Cp5AdUi_UftE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:36



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318398	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
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:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//3
Cilt/Sayfa No:	384/37982	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin 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 - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798943	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 5

					Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	

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	10000000.00 TL	%38,0 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	120000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **AYeFMDB03YFg** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:36

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318399	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
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:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//4
Cilt/Sayfa No:	384/37983	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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 - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798944	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 5

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllık 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	Yevmiye
------	---	--	--	--------------------------------------	---------

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	10000000.00 TL	%38,0 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	120000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rY4e_lvgRiuB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:36



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318400	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
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:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//5
Cilt/Sayfa No:	384/37984	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin 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 - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798945	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 5

					Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	

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	10000000.00 TL	%38,0 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413	-	

4 / 5

Serh	Yevmiye
1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllık 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866
FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559

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	10000000.00 TL	%38,0 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 07-11-2018 11:45 - 27413	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	120000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C_HEGcSxmW8w kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:37

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318401	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
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:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//6
Cilt/Sayfa No:	384/37985	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin 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 - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798946	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 5

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllık 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	Yevmiye
------	---	--	--	--------------------------------------	---------

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	10000000.00 TL	%38 değişkendir	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 12-11-2018 14:55 - 27861
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 12-11-2018 14:55 - 27861	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	120000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _0t7GGrSSxnc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:37



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318402	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
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:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//7
Cilt/Sayfa No:	384/37986	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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 - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798947	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 5

					Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	

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	10000000.00 TL	%38 değişkendir	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 12-11-2018 14:55 - 27861
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 12-11-2018 14:55 - 27861	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	120000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1k11CgEFfaJN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:39

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318403	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
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:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2/8
Cilt/Sayfa No:	384/37987	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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 - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798948	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 5

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	Yevmiye
------	--	--	--	--------------------------------------	---------

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	10000000.00 TL	%38 değişkendir	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 12-11-2018 14:55 - 27861
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 12-11-2018 14:55 - 27861	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	120000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084	-	

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

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



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:39



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318404	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
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:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//9
Cilt/Sayfa No:	384/37988	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin 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 - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798949	(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 ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 5

					Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	

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	10000000.00 TL	%38 değişkendir	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 12-11-2018 14:55 - 27861
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 9 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 12-11-2018 14:55 - 27861	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	120000000.00 TL	%28	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 566 Ada - 1 Parsel - 9 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:10 - 31084	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **tm8NuEGoPPxb** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

70

YAPI RUHSATI																	
BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ Ruhsat edilen yapının adresi: İSTANBUL İl - BAŞAKŞEHİR İlçe Buzakı: BAŞAKŞEHİR Köyü: BAŞAKŞEHİR Belediyeye: BAŞAKŞEHİR Mahalle (tarafından): BAŞAKŞEHİR Köyden, belde, nahiye, ilçe, il, ilçe, ilçe: BAŞAKŞEHİR (Cadastral) BAŞAKŞEHİR Cadde/Sokak/Alan adı: BAŞAKŞEHİR Blok no: 5 Oda ad: BAŞAKŞEHİR						8. Planlar ve diğer teknik şartlar ☐ 1. Yineleme ☐ 10. Yeniden inşaat ☐ 2. Yineleme ☐ 11. Değişiklik ☐ 12. Kuvvetlendirme ☐ 3. Yineleme ☐ 13. Kuvvetlendirme ☐ 14. Kuvvetlendirme ☐ 4. Yineleme ☐ 15. Kuvvetlendirme ☐ 16. Kuvvetlendirme ☐ 5. Yineleme ☐ 17. Kuvvetlendirme ☐ 18. Kuvvetlendirme ☐ 6. Yineleme ☐ 19. Kuvvetlendirme ☐ 20. Kuvvetlendirme ☐ 7. Yineleme ☐ 21. Kuvvetlendirme ☐ 22. Kuvvetlendirme ☐ 8. Yineleme ☐ 23. Kuvvetlendirme ☐ 24. Kuvvetlendirme ☐ 9. Yineleme ☐ 25. Kuvvetlendirme ☐ 26. Kuvvetlendirme		9. Ruhsatın veriliş tarihi: 07/06/12 10. Ruhsatın iptal tarihi: 03.05.2011 11. Ruhsatın iptal tarihi: 27.07.2011 12. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010		13. Ruhsat no: 00240- 14. Ruhsatın iptal tarihi: 27.03.2009 15. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 16. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010		17. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 18. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 19. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 20. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010		21. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 22. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 23. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 24. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010			
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FUZZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. Vn HISS. 28. Bağıli olduğu vergi dairesi adı: MARMARA KURUMLAR Y.D. 29. Vergi kimlik no: 3219012048 30. Adres: HASAN HALİFE MAHFEYULLAH EFENDİ SK. NO: 62 FATİH-İST.						Yapı Mülktaşının 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FUZZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. / MAHUT AKBAL - 3219012048 33. Oda sicil no: 285134 34. Oda sicil durum belge no: 4377103312 35. Bağıli olduğu vergi dairesi adı: MARMARA KURUMLAR 36. Vergi kimlik no: 3880064638 37. Adres: HASAN HALİFE MAHFEYULLAH EFENDİ SK. NO: 62 FATİH-İST.						Şantiye Şefinin 43. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA TOP-MİMAR 44. TC kimlik no: 62218219752 45. Oda sicil durum belge no - oda sicil no: 34.14.2010.S.803511 / 29930 46. Adres: TÜRKALİ MAH. NÜHETİYE CD. NO: 44 C. BLD. 1 BEŞİKTAŞ-İST.					
Form Düzenlenen Kişinin İmza Özellikleri 51. Kullanılan araçların görev yapma belgeleri belgeleri ile ortak olanlar 52. Şantiye belgeleri 53. Yüzölçümü (m²) Mesken 40 5,966.00 DÜKKAN 1 401.00 Ortak mahal 100.89 Toplam 41 6,467.89						Form Düzenlenen Kişinin İmza Özellikleri 54. Sınır yapı sayı: 41 55. Yüzölçümü (m²): 41 56. Yüzölçümü (m²): 41 57. Yüzölçümü (m²): 41 58. Yüzölçümü (m²): 41 59. Yüzölçümü (m²): 41 60. Yüzölçümü (m²): 41 61. Yüzölçümü (m²): 41 62. Yüzölçümü (m²): 41 63. Yüzölçümü (m²): 41 64. Yüzölçümü (m²): 41 65. Yüzölçümü (m²): 41 66. Yüzölçümü (m²): 41 67. Yüzölçümü (m²): 41 68. Yüzölçümü (m²): 41 69. Yüzölçümü (m²): 41 70. Yüzölçümü (m²): 41 71. Yüzölçümü (m²): 41 72. Yüzölçümü (m²): 41 73. Yüzölçümü (m²): 41 74. Yüzölçümü (m²): 41 75. Yüzölçümü (m²): 41 76. Yüzölçümü (m²): 41 77. Yüzölçümü (m²): 41 78. Yüzölçümü (m²): 41 79. Yüzölçümü (m²): 41 80. Yüzölçümü (m²): 41 81. Yüzölçümü (m²): 41 82. Yüzölçümü (m²): 41 83. Yüzölçümü (m²): 41 84. Yüzölçümü (m²): 41 85. Yüzölçümü (m²): 41 86. Yüzölçümü (m²): 41 87. Yüzölçümü (m²): 41 88. Yüzölçümü (m²): 41 89. Yüzölçümü (m²): 41 90. Yüzölçümü (m²): 41 91. Yüzölçümü (m²): 41 92. Yüzölçümü (m²): 41 93. Yüzölçümü (m²): 41 94. Yüzölçümü (m²): 41 95. Yüzölçümü (m²): 41 96. Yüzölçümü (m²): 41 97. Yüzölçümü (m²): 41 98. Yüzölçümü (m²): 41 99. Yüzölçümü (m²): 41 100. Yüzölçümü (m²): 41											
Yapının Teknik Özellikleri 79. İzin verilen katlar: 1. Kat 80. Katlar: 1. Kat 81. Katlar: 1. Kat 82. Katlar: 1. Kat 83. Katlar: 1. Kat 84. Katlar: 1. Kat 85. Katlar: 1. Kat 86. Katlar: 1. Kat 87. Katlar: 1. Kat 88. Katlar: 1. Kat 89. Katlar: 1. Kat 90. Katlar: 1. Kat 91. Katlar: 1. Kat 92. Katlar: 1. Kat 93. Katlar: 1. Kat 94. Katlar: 1. Kat 95. Katlar: 1. Kat 96. Katlar: 1. Kat 97. Katlar: 1. Kat 98. Katlar: 1. Kat 99. Katlar: 1. Kat 100. Katlar: 1. Kat																	
Yapı Projeleri 90. Oda no: 25624432020 91. Adı: HAKAN KARACA 92. Oda no: 25624432020 93. Oda no: 25624432020 94. Adı: HAKAN KARACA 95. Oda no: 25624432020 96. Adı: HAKAN KARACA 97. Oda no: 25624432020 98. Adı: HAKAN KARACA 99. Oda no: 25624432020 100. Adı: HAKAN KARACA																	

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

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

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

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