



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

7 Adet Konut

Başakşehir / İstanbul

2022REV951 / 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 **“7 Adet Konut”**un toplam pazar değerine yönelik **2022REV951** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 7.967,28 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 905 m² brüt kapalı alandan, 3.410,59 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 197,50 m² brüt kapalı alandan, 2.924,70 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 197,50 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.060.000.-TL	Kırksekmilyonaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	50.996.355.-TL	Ellimilyondokuzyüzdoksanaltıbinüçyüzellibeş.-TL

***Taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 9.815.000 TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 10.990.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 26.705.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Buse ÖZYURT

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	47
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49
Ekler	52

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 olmadığını 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 hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Plus Sitesi No: 2 C Blok Kat: 15 Daire: 62, Kat: 16 Daire: 66, D Blok Kat: 1 Daire: 1-2, A Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Park 2 Sitesi No: 6 R Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Park 1 Sitesi No: 10 O Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 62 ve 66 no.lu bağımsız bölüm, D Blok 1 ve 2 no.lu bağımsız bölüm, A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm; 566 ada 2 no.lu parsel R Blok 4 no.lu bağımsız bölüm; 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 4 no.lu bağımsız bölüm		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	565 ada 12 no.lu parsel: 7.967,28 m ² 566 ada 2 no.lu parsel: 3.410,59 m ² 567 ada 3 no.lu parsel: 2.924,70 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı	KAKS: 2,00	Yençok: 10 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ – 565 ADA 12 NO.LU PARSEL	Bağımsız bölüm sayısı: 160	Yapım yılı: 2016	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 17	Yol kotu altı kat sayısı: 2	
	Otopark Kapasitesi: 143 araç	Asansör Kapasitesi: 4 şahıs asansörü	
ANA TAŞINMAZ – 566 ADA 2 NO.LU PARSEL	Bağımsız bölüm sayısı: 68	Yapım yılı: 2015	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 14	Yol kotu altı kat sayısı: 1	
	Otopark Kapasitesi: 60 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü	

ANA TAŞINMAZ – 567 ADA 3 NO.LU PARSEL	Bağımsız bölüm sayısı: 57	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 12	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 55 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı (565 ada 12 no.lu parsel)	33.959,32 m²
	Toplam İnşaat Alanı (566 ada 2 no.lu parsel)	13.272,52 m²
	Toplam İnşaat Alanı (567 ada 3 no.lu parsel)	11.633,72 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~25 Yıl	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	34.500-40.200 TL/m²	
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	107,5-124 TL/m²/ay	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	13.01.2023	
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023	
DEĞER TARİHİ	31.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	48.060.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	50.996.355.-TL	

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 62 ve 66 bağımsız bölüm, D Blok 1 ve 2 bağımsız bölüm, A Blok 4 bağımsız bölüm; 566 ada 2 no.lu parsel R Blok 4 bağımsız bölüm; 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Buse ÖZYURT (Lisans No: 923952) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış 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 değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 62 ve 66 bağımsız bölüm, D Blok 1 ve 2 bağımsız bölüm, A Blok 4 bağımsız bölüm; 566 ada 2 no.lu parsel R Blok 4 bağımsız bölüm; 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	15.08.2022	2022A493	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	52.946.000*

***Konu rapor kapsamında 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 2 no.lu bağımsız bölüm de dahil olup söz konusu raporda 2 no.lu bağımsız bölüm hariç değerlendirme konusu 7 adet bağımsız bölümün toplam değeri 45.981.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

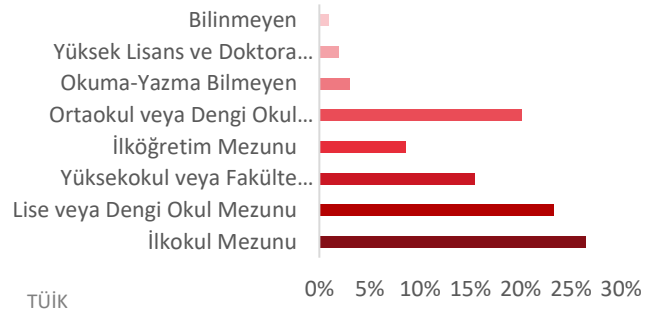
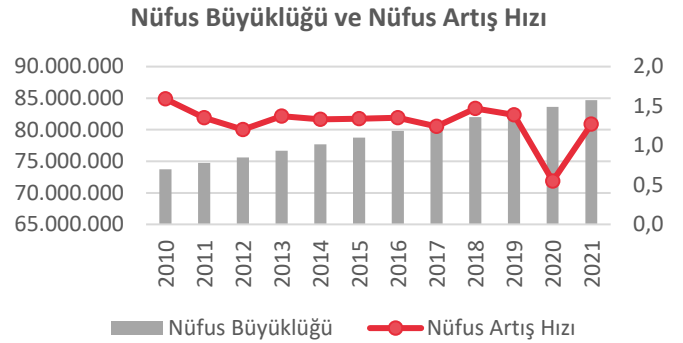
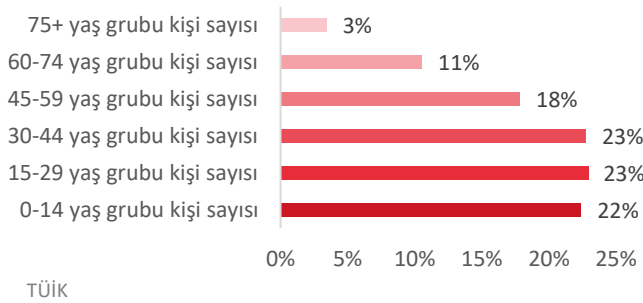
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

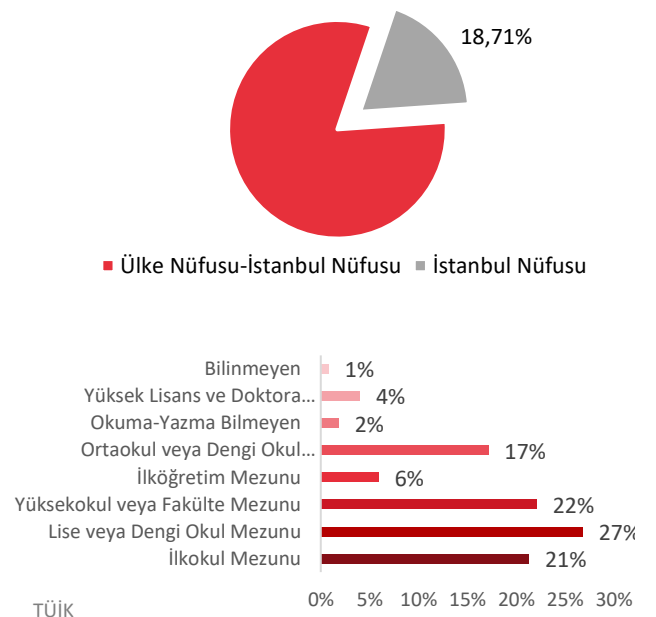
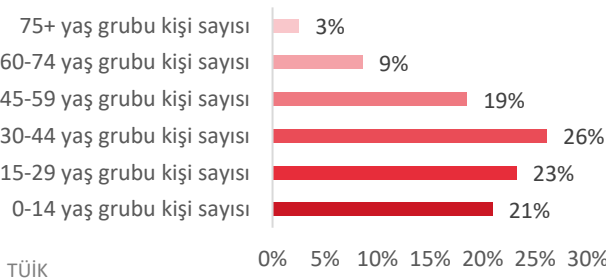
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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



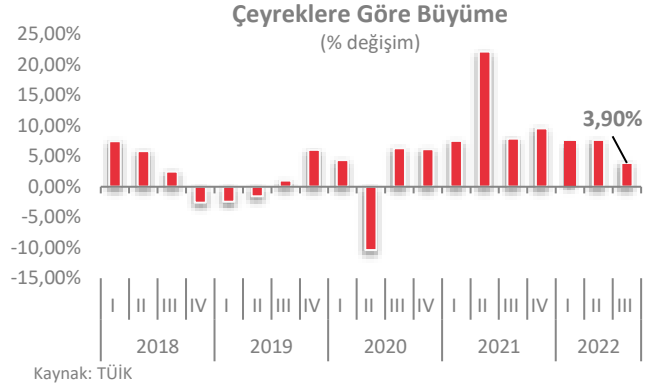
İstanbul

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.

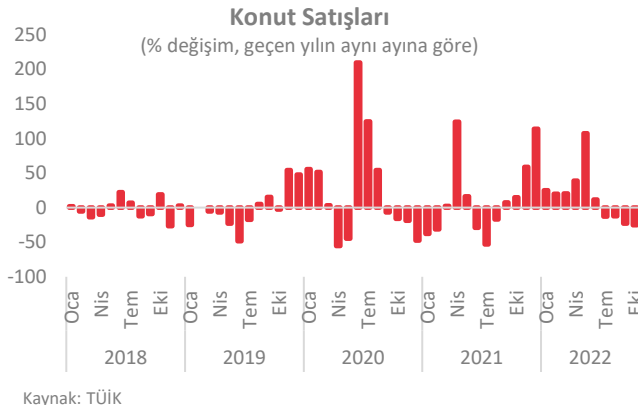
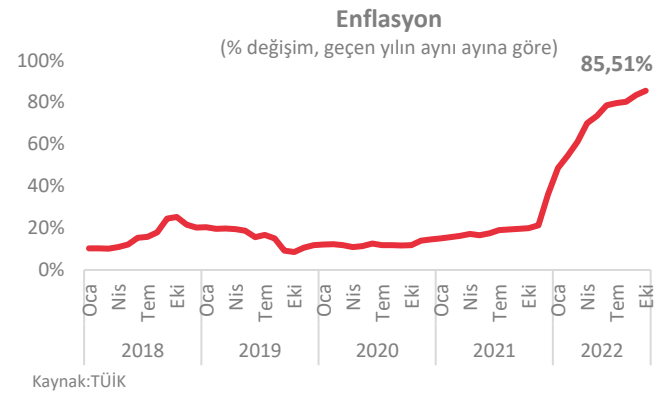


2.2 Ekonomik Veriler¹

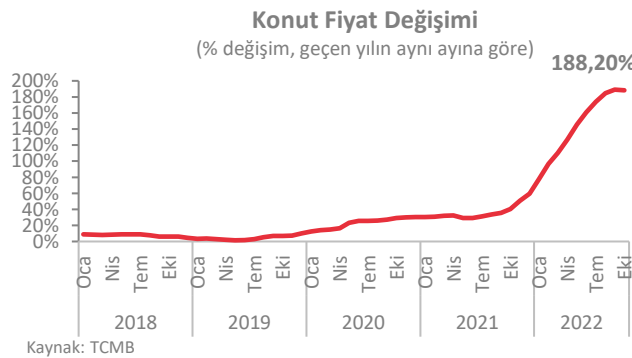
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış 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	565
Parsel No	12
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A, B, C ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.967,28 m ²
Bağımsız Bölüm Blok	A C C D D
Bağımsız Bölüm Kat	1 15 16 1 1
Bağımsız Bölüm No	4 62 66 1 2
Bağımsız Bölüm Nitelik	Daire Daire Daire Daire Daire
Arsa Pay/Payda	72/7967 69/7967 69/7967 18/7967 18/7967
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. / Tam

İli	İstanbul
İlçesi	Başakşehir
Mahallesi	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kartaltepe
Ada No	567 566
Parsel No	3 2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	13 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri Binası ve Arsası 15 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.924,70 m ² 3.410,59 m ²
Bağımsız Bölüm Blok	- -
Bağımsız Bölüm Kat	1 1. Normal
Bağımsız Bölüm No	4 4
Bağımsız Bölüm Nitelik	Konut Daire
Arsa Pay/Payda	70/2924 66/3410
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. / Tam Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama 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 10:53, 10:54 ve 10:55 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 ve 66 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (25.04.2017 tarih ve 8665 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 22.06.2016 (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %22 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 27.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (26.11.2020 tarih ve 34143 yevmiye no ile)

D Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 1 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

D Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 2 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 4 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

C Blok 62 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 62 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

C Blok 66 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 66 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.01.2016 tarih ve 619 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 25.11.2015 (30.11.2015 tarih ve 22924 yevmiye no ile)

Eklentiler Hanesinde;

- 4 no.lu depo (30.11.2015 tarih ve 22924 yevmiye no ile)

567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.01.2016 tarih ve 620 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 25.11.2015 (30.11.2015 tarih ve 22926 yevmiye no ile)

Eklentiler Hanesinde;

- 2 no.lu depo (30.11.2015 tarih ve 22926 yevmiye no ile)

Eklentiler Hanesinde;

- 4 no.lu depo (30.11.2015 tarih ve 22926 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken 26.11.2020 tarih ve 34143 yevmiye no ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %22 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 27.000.000,00-TL tutarında” ipotek bulunmaktadır.

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken üzerinde 26.11.2020 tarih ve 34143 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipotegün Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.’ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri’nden 06.01.2023 tarih saat 10:53, 10:54 ve 10:55 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 62 ve 66 no.lu bağımsız bölüm, D Blok 1 ve 2 no.lu bağımsız bölüm, A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm; 566 ada 2 no.lu parsel R Blok 4 no.lu bağımsız bölüm; 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 4 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ayırık nizam 4 katlı konut alanları ile Emsal: 2,00 Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına sahip konut alanları bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 22.12.2022 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

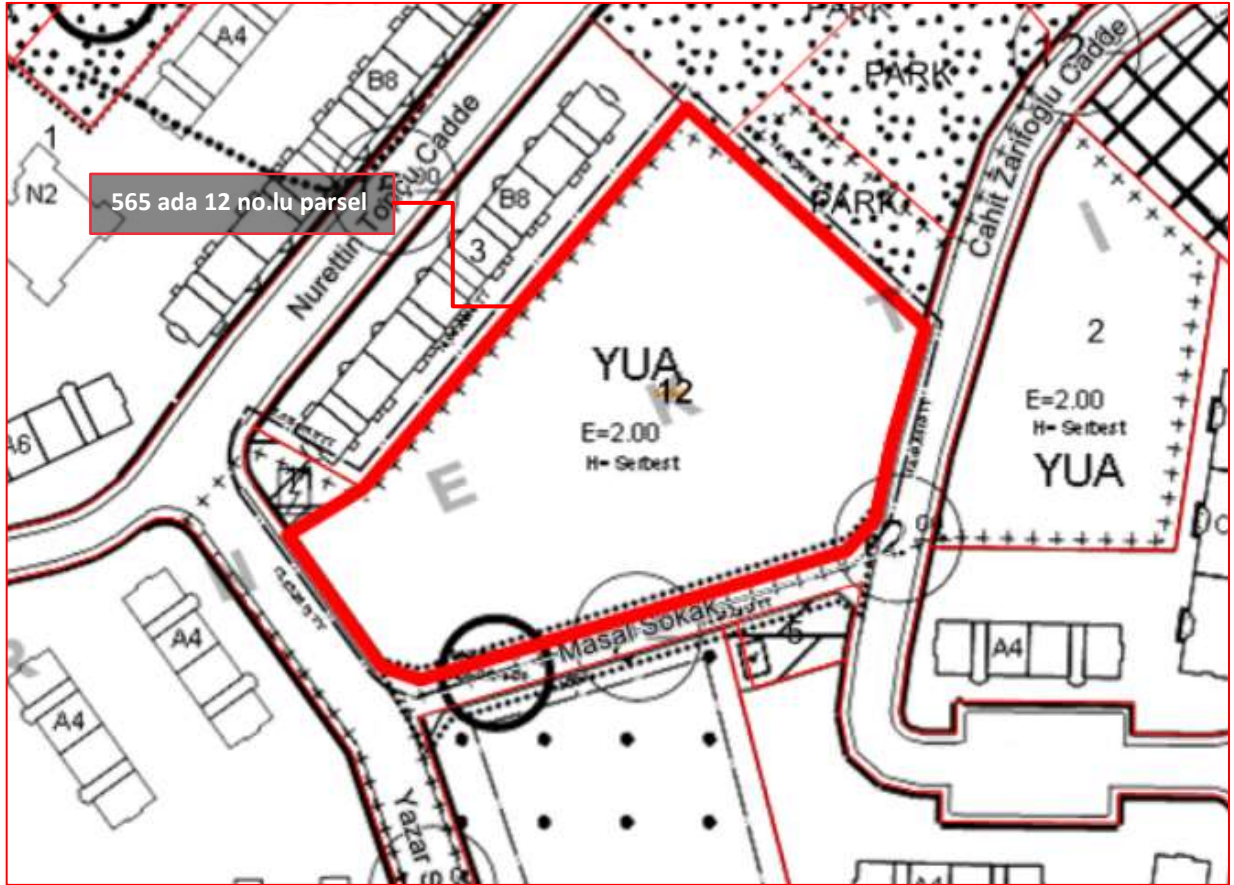
Lejandi: Konut Alanı

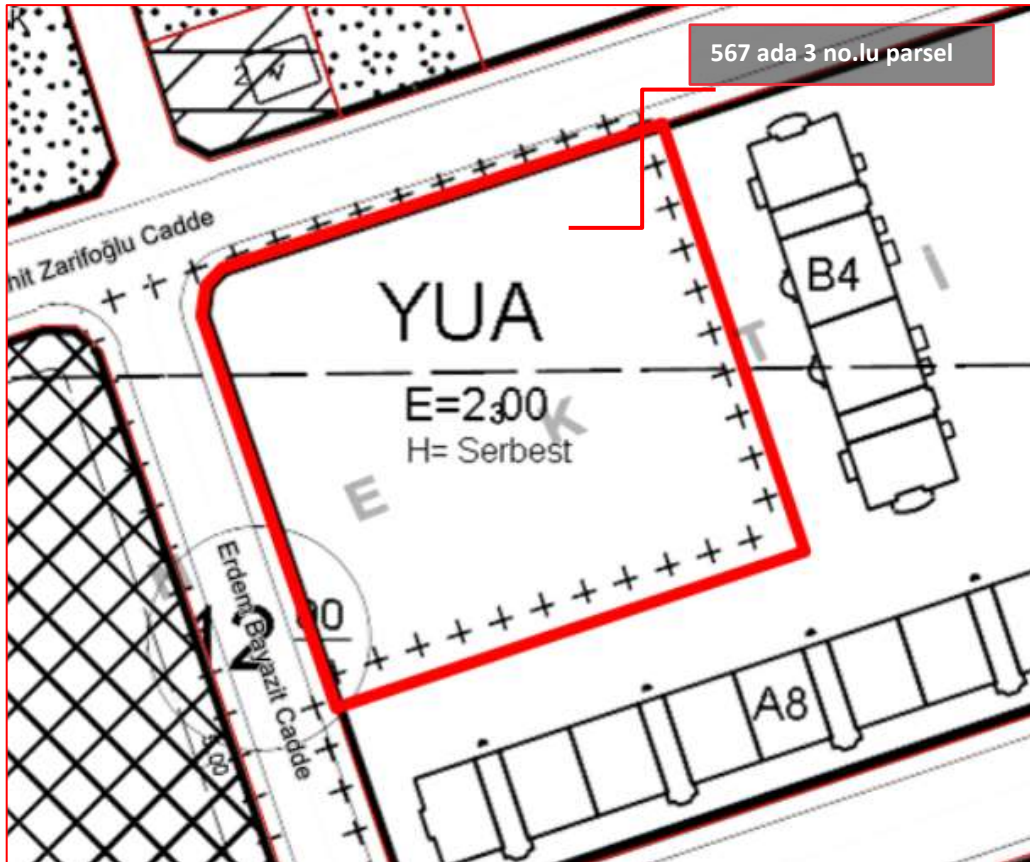
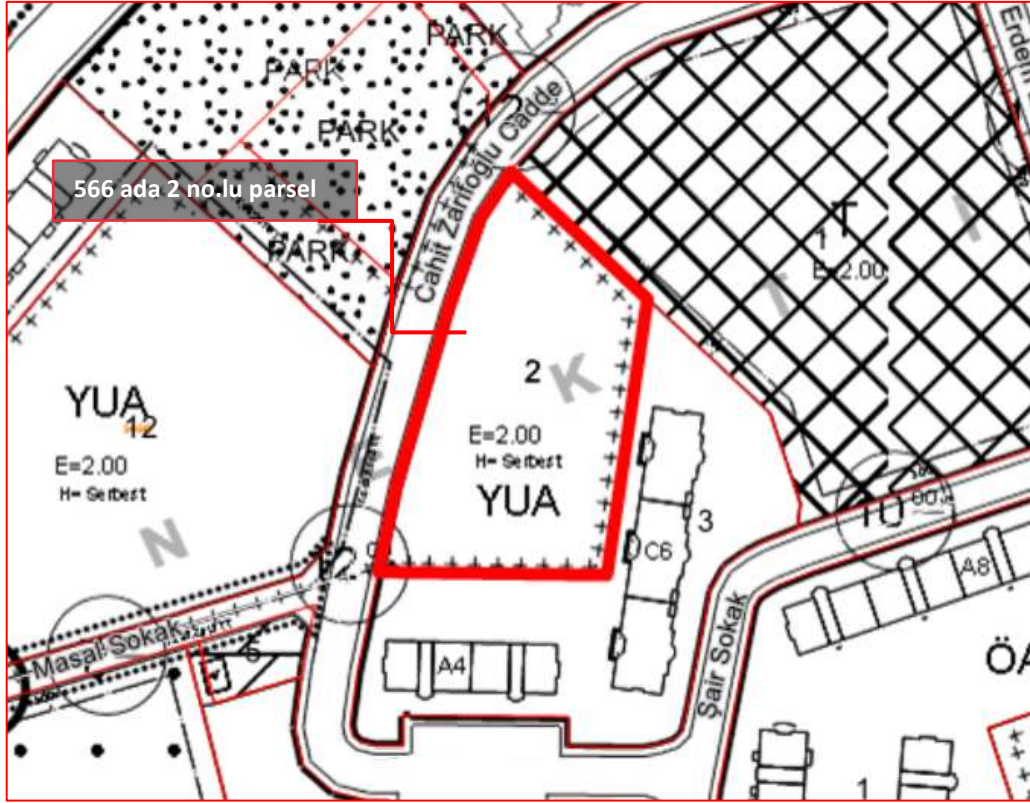
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- Yençok: 10 kat

Plan Notları

- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 20.06.2021 tarihli plan değişikliğinde irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, İstanbul Havalimanı Mania Planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle Yüksek: 10 kat'tır.
- 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.





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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi Onurkent Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lezandında kalmakta olup E: 2,00, Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Başakşehir Belediyesi’nde 22.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	07.04.2014	2014/1 109552	33.959,32	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu A, B, C ve D Blok'lara ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00208	13.233	Yeni Yapı	A Blok 1-2-3...68 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 60 adet 10.618,80 m ² üç ve daha çok daireli ikamet binası, 8 adet 120,50 m ² dükkan ile 2.493,70 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00210	13.976	Yeni Yapı	C Blok 1-2-3...66 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 66 adet 10.818 m ² üç ve daha çok daireli ikamet binası ile 3.158 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00211	3.584	Yeni Yapı	D Blok 1-2-3...11 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 4 adet 369,10 m ² üç ve daha çok daireli ikamet binası ile 7 adet 108,50 m ² dükkan alanı ve 3.106,40 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Onaylı Mimari Proje	31.05.2016	979	33.729,27	Tadilat	Parsel üzerinde konumlu A, B, C ve D Blok'lara ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	31.05.2016	0524	13.988,19	Tadilat	C Blok 66 no.lu bağımsız bölüme ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 9.452,31 m ² mesken, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.475,88 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0124	3.330,74	Tadilat	D Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 308,36 m ² ofis ve işyeri, 145,64 m ² mesken, 2.876,74 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0123	13.988,19	Tadilat	C Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 9.452,31 m ² mesken, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.475,88 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0121	13.252,11	Tadilat	C Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 8.591,86 m ² mesken, 256,91 m ² ofis ve işyeri, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.343,34 m ² ortak alandan oluşmaktadır.

566 ada 2 no.lu parsel üzerinde;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	26.11.2013	00380	13.466	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu 1-2-3...66 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 14 adet 369 m ² dükkan, 52 adet 9.575 m ² apartman binası ile 3.522 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Onaylı Mimari Proje	18.09.2015	483	13.272,52	Tadilat	Parsel üzerinde konumlu bodrum kat, Zemin kat ve 13 normal kattan oluşan taşınmaza ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	05.10.2015	00684	13.272,52	Tadilat	A Blok 1-2-3...68 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 52 adet

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.12.2015	00318	13.272,52	Tadilat	7.868,79 m ² mesken, 18 adet 552,20 m ² ofis ve işyeri ile 4.851,53 m ² ortak alandan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konumlu 52 adet 7.868,79 m ² mesken, 18 adet 552,20 m ² ofis ve işyeri ile 4.851,53 m ² ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.

567 ada 3 no.lu parsel üzerinde;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Avan Proje	09.10.2013	7833	11.660,31	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kat ve asma makina katından oluşan taşınmaza ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	15.11.2013	00379	11.660	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu 1-2-3...57 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 13 adet 1.137,92 m ² dükkan, 44 adet 7.524,08 m ² apartman binası ile 2.998 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Onaylı Mimari Proje	31.08.2015	958	11.633,72	Tadilat	Parsel üzerinde konumlu bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kattan oluşan taşınmaza ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	02.09.2015	00626	11.633,72	Tadilat	1-2-3...57 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 44 adet 6.721 m ² mesken, 13 adet 533,50 m ² ofis ve işyeri ile 4.379,22 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.12.2015	00319	11.633,72	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu 44 adet 6.721 m ² mesken, 13 adet 533,50 m ² ofis ve işyeri ile 4.379,22 m ² ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Cebeci Mahallesi S. Cadesi No:1 İç Kapı No:10 Sultangazi/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Primit Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin; 07.04.2014 tarih 2014/1109552 no.lu, 31.05.2016 tarih 979 ve 0524 no.lu "Onaylı Mimari Projeler" ve 11.04.2014 tarih, 00208-00210-00211 no.lu "Yapı Ruhsatları", 26.08.2016 tarih 0124-0121 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur.

Yapılan incelemeye göre 566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmaza ilişkin; 18.09.2015 tarih 483 no.lu "Onaylı Mimari Proje" ve 26.11.2013 tarih, 00380 no.lu; 05.10.2015 tarih 00684 no.lu "Yapı Ruhsatları", 25.12.2015 tarih 00318 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

Yapılan incelemeye göre 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin; 09.10.2013 tarih 7833 no.lu "Mimari Avan Proje", 31.08.2015 tarih 958 no.lu "Onaylı Mimari Proje" ve 15.11.2013 tarih, 00379 no.lu; "Yapı Ruhsatı" ve 25.12.2015 tarih 00319 no.lu no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkullerden 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu A Blok için düzenlenmiş 14.03.2014 tarihinden 14.03.2024 tarihine kadar geçerli S34A8E69EE327 no.lu; C ve D Bloklar için düzenlenmiş 15.03.2014 tarihinden 15.03.2024 tarihine kadar geçerli S34E484188C73 no.lu; 566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu gayrimenkuller için düzenlenmiş 12.10.2015 tarihinden 12.10.2025 tarihine kadar geçerli S34554D4123C4 no.lu; 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu gayrimenkul için düzenlenmiş 10.11.2013 tarihinden 10.11.2023 tarihine kadar geçerli S34348D607852 no.lu enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme raporu kapsamında proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Plus Sitesi No:2 C Blok Kat: 15 Daire: 62, Kat: 16 Daire: 66, D Blok Kat: 1 Daire: 1-2, A Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Park 2 Sitesi No:6 R Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Park 1 Sitesi No: 10 O Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi sanayi, konut, ticaret gibi farklı fonksiyonların bir arada yer aldığı bir ilçe olma özelliğindedir. İlçe son yıllarda artan konut projeleri ve konut stoğunun genişliğinden kaynaklı göç almakta olup nüfusunun büyük bir bölümünü yabancı uyruklu vatandaşlar oluşturmaktadır.

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.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Başakşehir Mahallesi Başakşehir'in üç ana bölgesinden biridir. Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmış olup bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu karma projeler mevcuttur.



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Plus, Olimpa Park 1 ve Olimpa Park 2 siteleri Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne cepheli olup Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanelerinin arasında konumlanmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde ise Olimpa Alışveriş Merkezi, Başakşehir Tıp Merkezi, Kent Arıva Sitesi, TOKİ Kayaşehir Millet Bahçesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Başakşehir Millet Bahçesi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Hürriyet Bulvarı'na yaklaşık 750 m mesafede konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

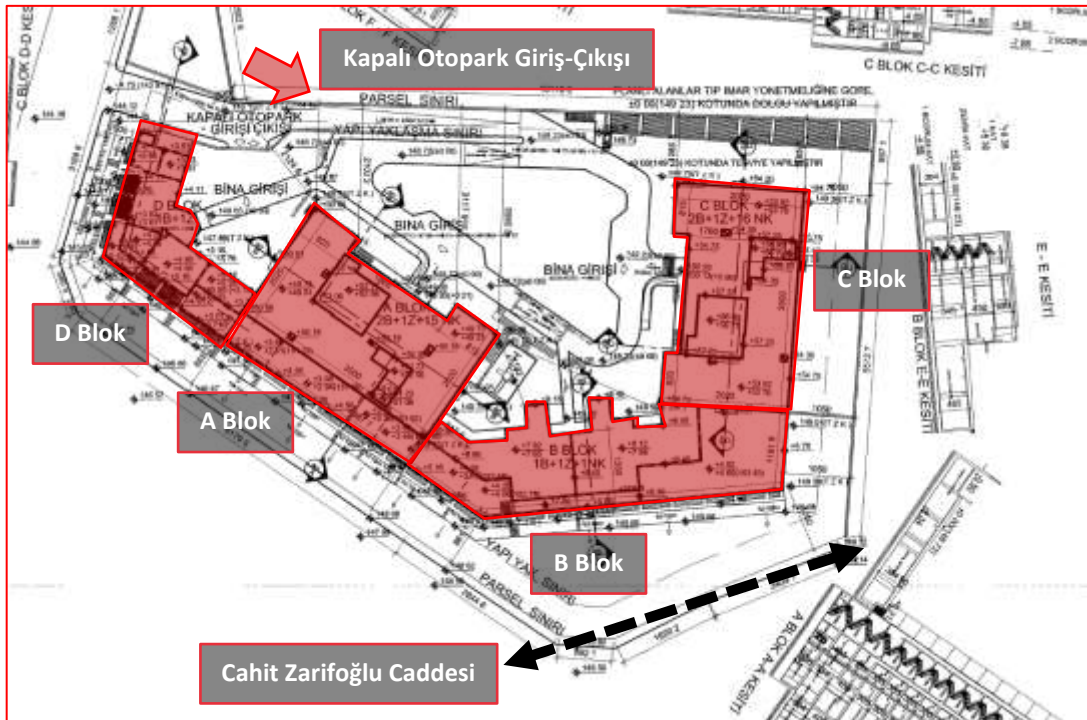
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu “Olimpa Plus Sitesi”nde C Blok’ta yer alan 62 ve 66 bağımsız bölüm no.lu daireler; D Blok’ta yer alan 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu daireler ile A Blok’ta yer alan 4 bağımsız no.lu daire; 566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu “Olimpa Park 2 Sitesi”nde R Blok’ta yer alan 4 bağımsız bölüm no.lu daire ve 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu “Olimpa Park 1 Sitesi”nde konumlu 4 no.lu dairedir.

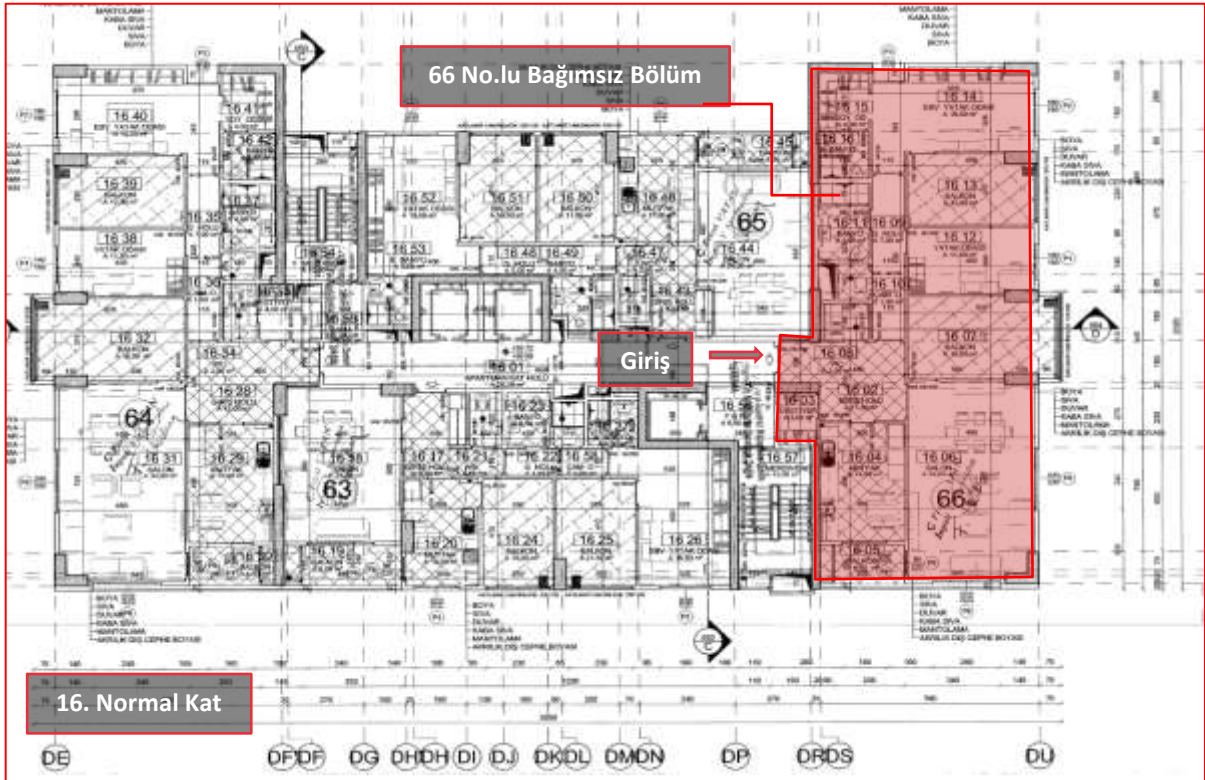
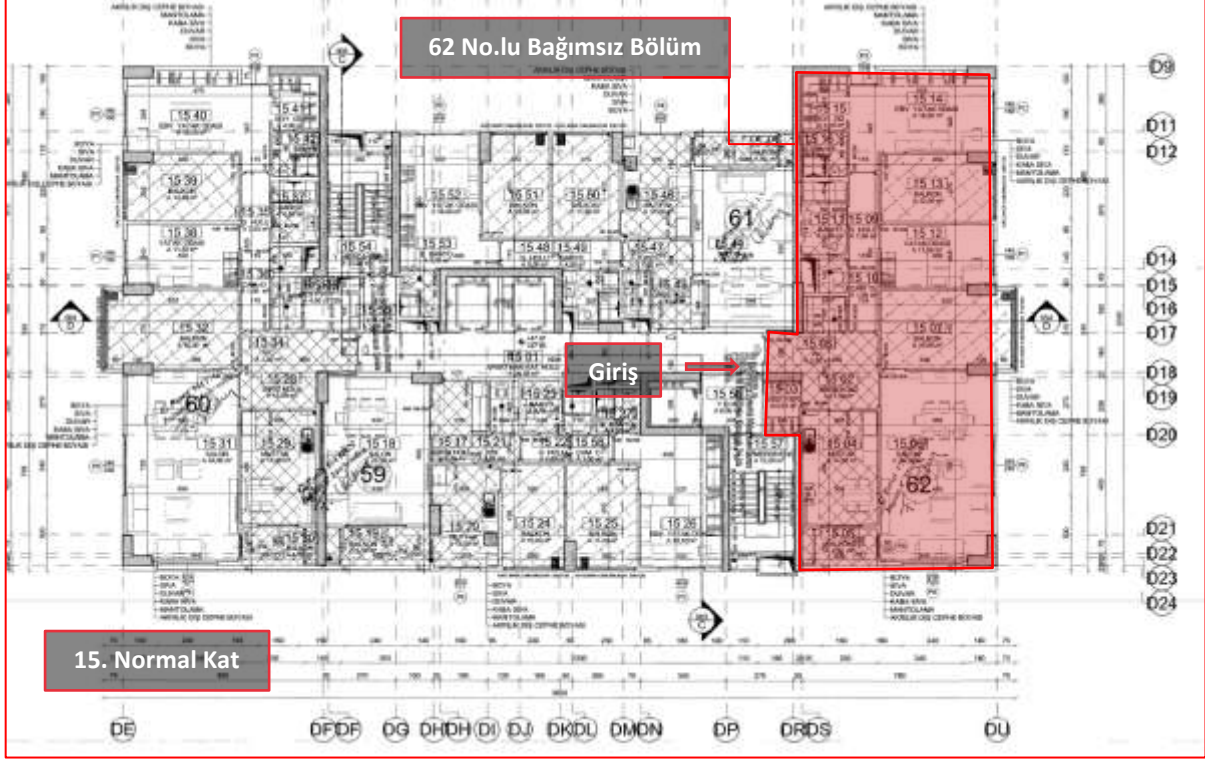
Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 565 ada 12 no.lu parsel 7.967,28 m² yüz ölçümüne sahip olup tapu kaydına göre “A, B, C ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası” niteliklidir. Parselin yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin 425. Sokak’a yaklaşık 40 m cephesi ve Cahit Zarifoğlu Caddesi’ne yaklaşık 50 m cephesi bulunmakta olup ana gayrimenkule bu cadde üzerinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu A Blok, C Blok ve D Blok’lara ait onaylı mimari proje birlikte tasarlanmış olup söz konusu proje 2 bodrum kat + zemin kat + 16 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu projeye göre C ve D Blok’un 2. bodrum kat planında, sığınak alanı, depo alanları, WC hacimleri, mutfak nişi, çöp odası A Blok’un 2. bodrum kat planında ise havuz çanak alanı, sığınak alanı, mutfak nişi, WC hacimleri, çöp odası ve depo alanları; A-B-C-D Bloklarının 1. bodrum katında, kapalı otopark giriş çıkışı, dükkan ve depo alanları, yüzme havuzu, kafeterya-çocuk alanı, spor salonu, stüdyo, hamam-sauna, büfe&mutfak alanı, giyinme-soyunma alanları, kapalı otopark alanı (143 araç), su deposu; blokların zemin katında, kapalı otopark giriş-çıkışı, dükkan alanları, eşanjör ve hidrofor bölümü, çocuk oyun alanı, çocuk oyun parkı, bay-bayan mescit ile konut alanları; blokların 1. normal katında, kapalı otopark giriş-çıkışı ve konut alanları; normal katlarında da konut birimleri yer almaktadır.

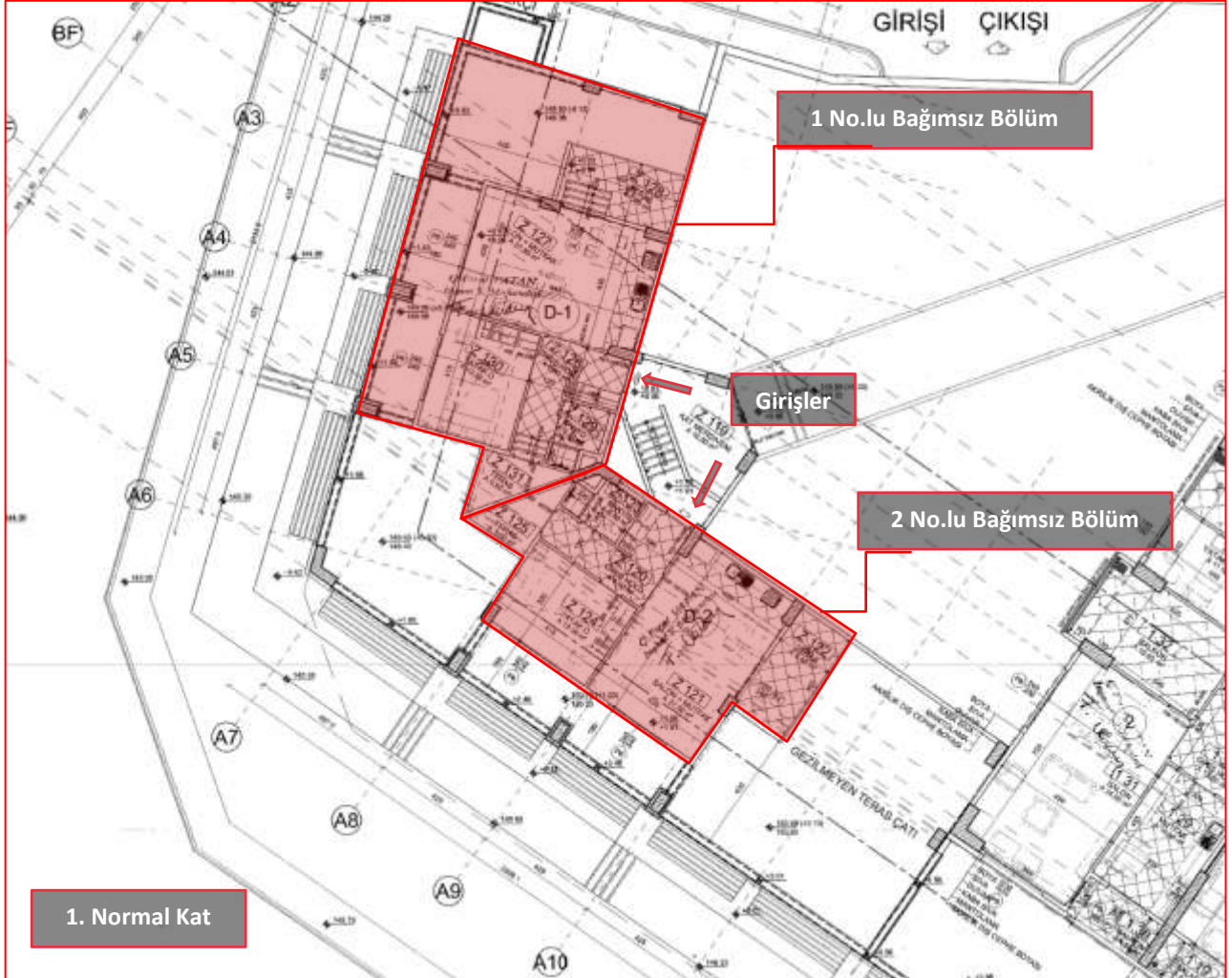
Mahalinde yapılan incelemeler ve onaylı mimari projesine göre bloklara yaya girişi zemin kattan Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinden veya araç ile garaj girişinden sağlanabilmektedir.



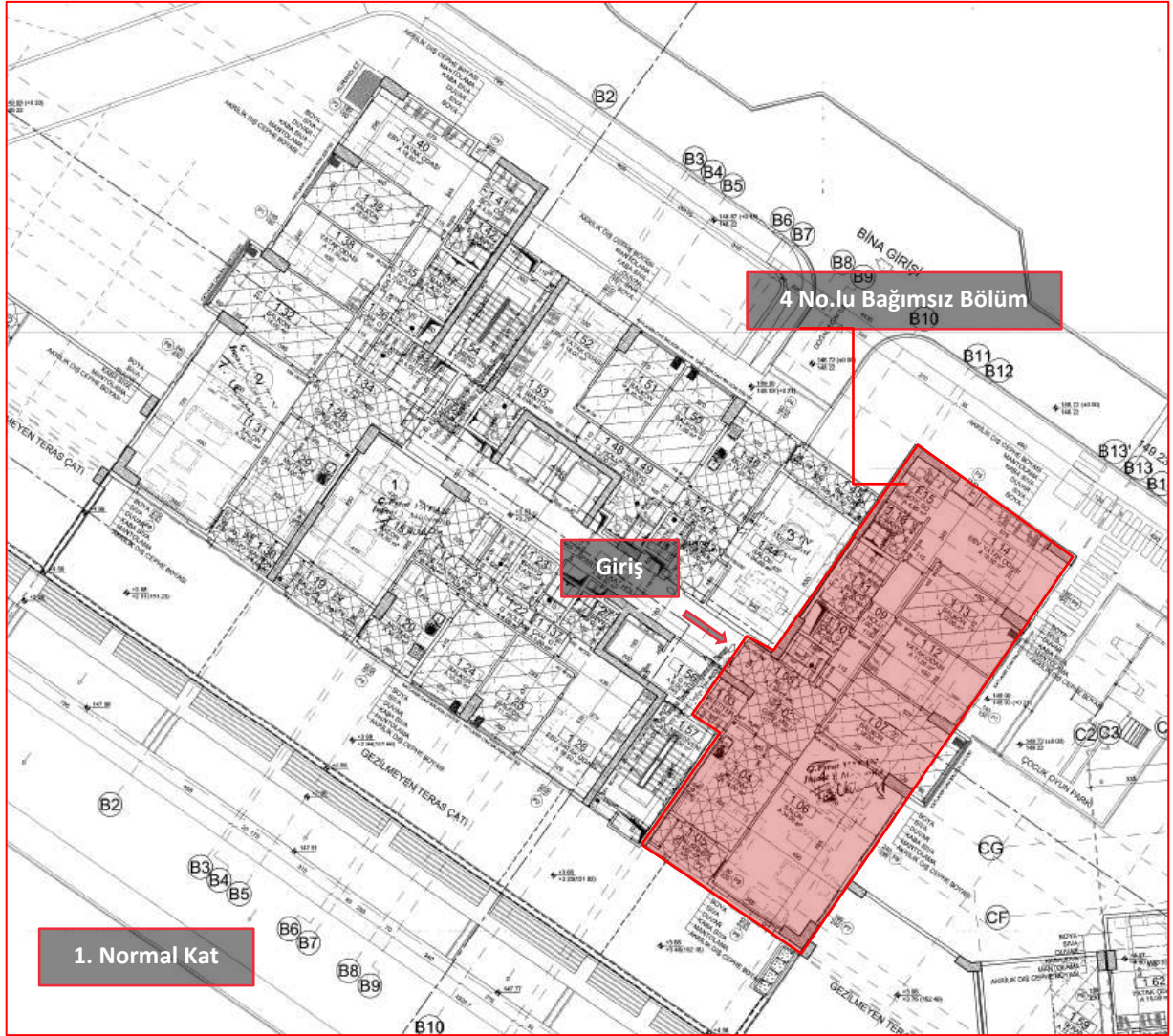
Değerlemeye konu C Blok'ta konumlu 62 no.lu bağımsız bölüm 15. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 194 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 oda, salon, mutfak, vestiyer alanı, 2 banyo, giriş holü ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün mutfak ve salon hacimleri Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi ile Mimar Kemalettin Bulvarı yönünde şehir manzaralıdır. Söz konusu taşınmazlardan aynı blokta 16. normal katta konumlu 66 no.lu bağımsız bölüm ise yasal ve mevcut durumda 195 m² brüt alana sahip olup manzara ve tipoloji açısından 62 no.lu bağımsız bölüm ile benzerdir.



Değerlemeye konu D Blok'ta konumlu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler 1. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 1 no.lu bağımsız bölüm 146 m², 2 no.lu bağımsız bölüm 175 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazlar, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projelerine göre salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, giriş holü ve 2 teras hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda da projeleriyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin salon-mutfak ve yatak odası hacimleri 425. Sokak yönünde cepheli konumludur.



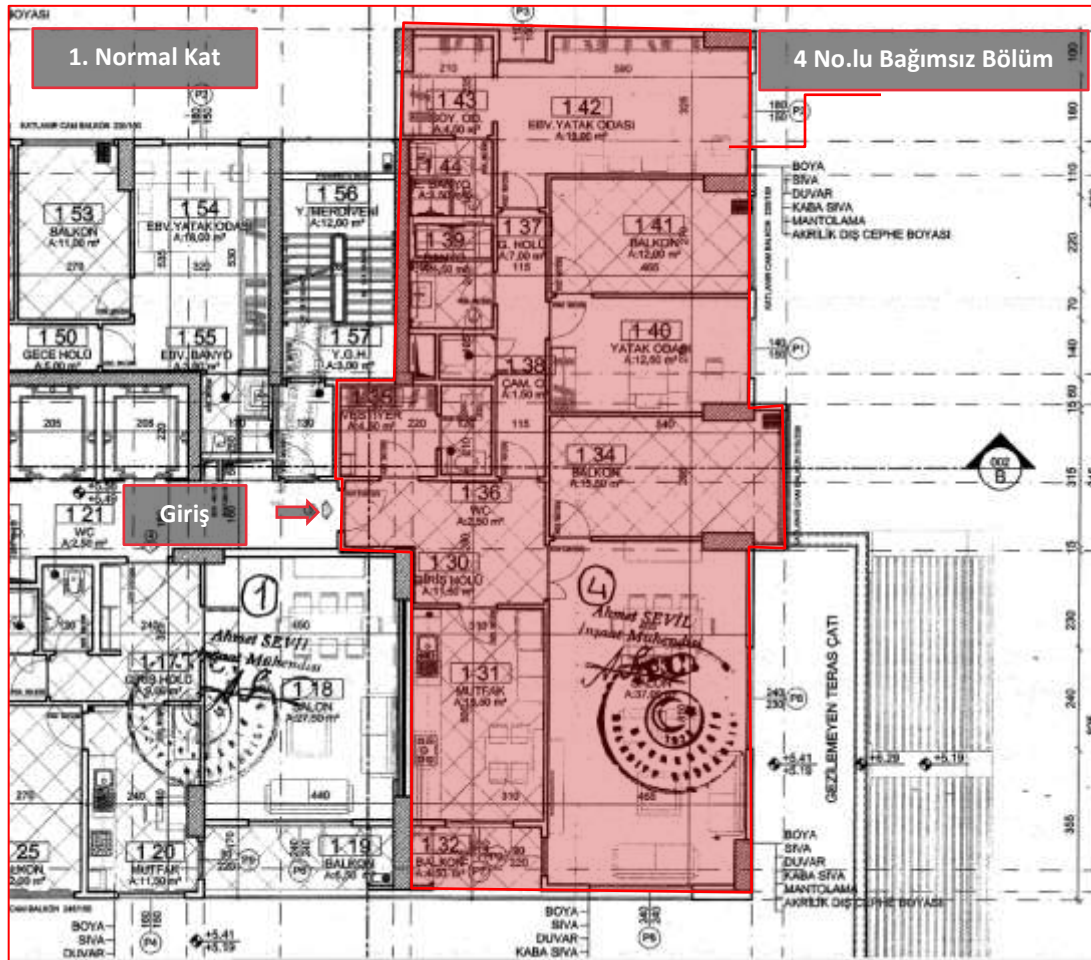
Değerlemeye konu A Blok'ta konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm 1. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 195 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, giriş holü ve 2 teras hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda da projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün salon-mutfak ve yatak odası hacimleri 425. Sokak yönünde cepheli konumludur.



Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu 566 ada 2 no.lu parsel 3.410,59 m² yüz ölçümüne sahip olup tapu kaydına göre "15 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri Binası ve Arsası" niteliklidir. Parselin yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne yaklaşık 92 m cephesi bulunmakta olup ana gayrimenkule bu cadde üzerinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölümün konumlu olduğu R Blok onaylı mimari projesine göre 1 bodrum kat + zemin kat + 13 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu projeye göre 1. bodrum kat planında, depo alanları, kapalı otopark alanı, su deposu, çöp odası, mutfak nişi, sığınak alanı; zemin katında, bina girişi, bay-bayan mescit, dükkan alanları, kat bahçeleri, çocuk bakım odası; normal katlarında da konut birimleri yer almaktadır.

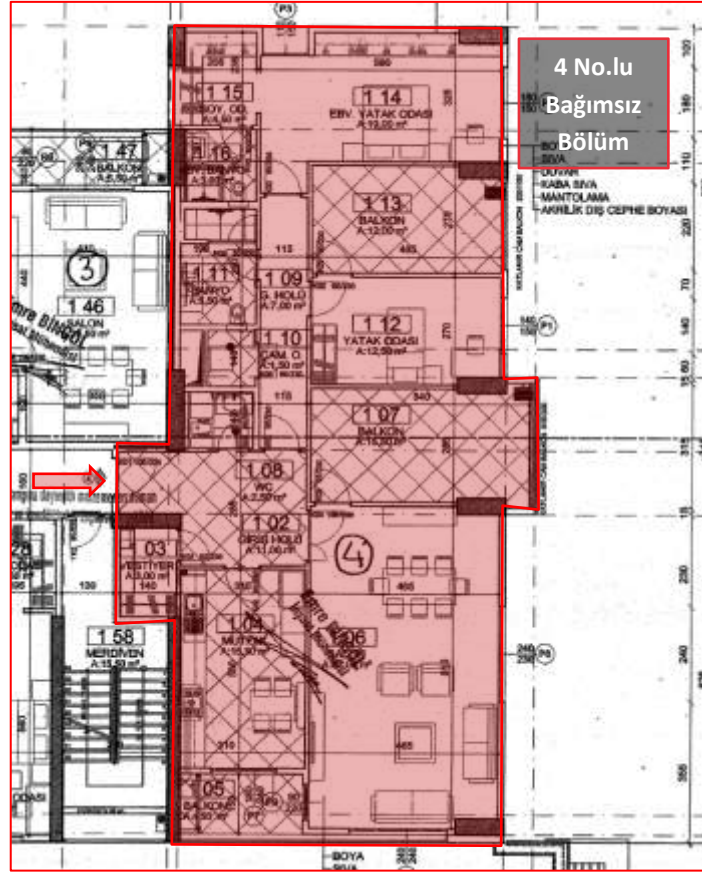
Değerlemeye konu R Blok'ta konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm 1. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 197,50 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 oda, salon, mutfak, vestiyer alanı, 2 banyo, giriş holü ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün mutfak ve salon hacimleri sokak cephelidir.



Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 567 ada 3 no.lu parsel 2.924,70 m² yüz ölçümüne sahip olup tapu kaydına göre “13 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri Binası ve Arsası” niteliklidir. Parselin kareye benzer bir geometrik formu bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin Cahit Zarifoğlu Caddesi’ne yaklaşık 54 m, Erdem Beyazıt Caddesi’ne yaklaşık 53 m cephesi bulunmakta olup ana gayrimenkule bu cadde üzerinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölümün yer aldığı O Blok onaylı mimari projesine göre 1 bodrum kat + zemin kat + 11 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu projeye göre 1. bodrum kat planında, kapalı otopark alanı, su deposu, çöp odası, depo alanları, sığınak alanı; zemin katında, bina girişi, bay-bayan mescit, dükkan alanları, jeneratör odası, 1 adet kapıcı dairesi; 1. normal katında 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ile teras çatı alanı; normal katlarında da konut birimleri yer almaktadır.

Değerlemeye konu O Blok'ta konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm 1. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 197,50 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 oda, salon, mutfak, vestiyer alanı, 2 banyo, giriş holü ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün mutfak ve salon hacimleri sokak cephelidir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat (565 ada 12 no.lu parsel-A Blok) Bodrum kat + zemin kat + normal kat (565 ada 12 no.lu parsel-B Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 16 normal kat (565 ada 12 no.lu parsel-C Blok) Zemin kat + 1 normal kat (565 ada 12 no.lu parsel-D Blok) Bodrum kat + zemin kat + 13 normal kat (566 ada 2 no.lu parsel) Bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat (567 ada 3 no.lu parsel)
Bina Toplam İnşaat Alanı	33.959,32 m ² (565 ada 12 no.lu parsel) 13.272,52 m ² (566 ada 2 no.lu parsel) 11.633,72 m ² (567 ada 3 no.lu parsel)
Yaşı	~ 6 (565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlar) ~ 7 (566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlar) ~ 7 (567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmaz)
Dış Cephe	Siva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem (pay ölçer)
Havalandırma Sistemi	Açılır kapanır pencereler
Asansör	4 şahıs asansörü (565 ada 12 no.lu parsel) 2 şahıs asansörü (566 ada 2 no.lu parsel) 2 şahıs asansörü (567 ada 3 no.lu parsel)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, kartlı geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.300 m ² (Değerleme konusu taşınmazların toplam brüt alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mahalinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu bağımsız bölümlerin kat, kattaki konum ve brüt alanı itibarıyla onaylı mimari projeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller onaylı mimari projeleri ile uyumlu olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar, İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı sitelerin otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yeni konut projeleri yer aldığından konut talebi düşüktür.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- 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 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 olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Premar Toprak Gayrimenkul 0212 488 18 99	Olimpa Park 2 Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	131	5.500.000	41.985	* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumludur. * 11. katta konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Kuzey Gayrimenkul 0538 021 82 34	Olimpa Park Plus Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	197	8.250.000	41.878	* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumludur. * 1. katta konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Barbaros Gayrimenkul 0212 488 70 80	Olimpa Park 1 Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	144	5.300.000	36.806	* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumludur. * 5. katta konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Bulvar Gayrimenkul 0212 999 79 05	Olimpa Rezidans'ta konumlu	Konut	Satılık	200	7.850.000	39.250	* Taşınmazlara yakın konumlu ve benzer site içerisinde bulunmaktadır. * 9. katta konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Park Plus ve Olimpa Park 1 sitesinde ve diğer yakın çevresinde yer alan konut sitelerinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Park Plus ve Olimpa Park 1 sitesinde satılık konut stoğunun oldukça az olduğu bilgisi edinilmiş olup bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer konumlu dairelerin satış bedellerinin konumlu olduğu site, bulunduğu kat, brüt kapalı alan, daire tipi ve cephe gibi durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 34.250-40.250.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış – 31.12.2019

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Realty World İbrahim Emlak 0545 963 58 68	Arterium Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	39	325.000	8.333	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu site içerisinde konumludur. * Ara katta konumludur. * 1+0 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Corridor Emlak 0533 451 57 99	Arterium Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	65	540.000	8.308	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu site içerisinde konumludur. * Ara katta konumludur. * 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Lider Emlak 0532 223 48 78	Arterium Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	65	575.000	8.846	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu site içerisinde konumludur. * Ara katta konumludur. * 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Lider Emlak 0532 223 48 78	Arterium Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	55	400.000	7.273	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu site içerisinde konumludur. * Ara katta konumludur. * 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Konut Emsalleri / Satış – 31.12.2020

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Abid Emlak 0532 711 34 75	Metrokent Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılmış	150	1.800.000	12.000	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu Metrokent site içerisinde konumludur. * Ara katta konumludur. * 4+1 daire tipindedir.
2	Sahibinden 0532 286 50 77	Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	160	2.200.000	13.750	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu site içerisinde konumludur. * 6. katta konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Mustafa Güleç 0544 914 15 24	Başakşehir 2. Etap Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	73	570.000	7.808	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu site içerisinde konumludur. * Ara katta konumludur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Serra Emlak 0212 500 17 00	Metrokent Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	116	1.050.000	9.052	* 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Taşınmazlara kısmen yakın konumlu Metrokent site içerisinde konumludur. * 1. katta konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Konut Emsalleri / Satış – 31.12.2021

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Marla Gayrimenkul 0532 213 99 43	Kiptaş Metrokent Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	154	3.450.000	22.403	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu Kiptaş Metrokent Sitesi içerisinde konumludur. * 15. katta konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Metropol Gayrimenkul 0530 233 38 17	Bahçeşehir Referans Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	100	2.000.000	20.000	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu Referans Bahçeşehir sitesi içerisinde konumludur. * 4. katta konumludur. * 2+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Net Gayrimenkul 0554 199 29 99	Kiptaş Metrokent Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	194	4.000.000	20.619	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu Referans Bahçeşehir sitesi içerisinde konumludur. * 13. katta konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Demirbey Danışmanlık 0212 806 72 60	Park Mavera 3 Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	226	4.200.000	18.584	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu Park Mavera 3 Sitesi içerisinde konumludur. * 12. katta konumludur. * 5+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Dünyan Gayrimenkul 0534 313 44 60	Park Maveria 4 lounge Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	245	4.500.000	18.367	* Taşınmazlara kısmen yakın konumlu site içerisinde konumludur. * 4. katta konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın çevresinde yer alan konut sitelerinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer konumlu dairelerin satış bedellerinin konumlu olduğu site, bulunduğu kat, brüt kapalı alan, daire tipi ve cephe gibi durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlerin 2019 yılı için birim satış değerinin 7.000.-8.300.-TL/m² aralığında 2020 yılı için birim satış değerinin 8.500.-9.200.-TL/m² aralığında; 2021 yılı için birim satış değerinin 19.100.-22.350.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- *Geçmişe dönük arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiş olup aşağıdaki tabloda yıl bazında hesaplanan pazar değerleri belirtilmiştir.

31.12.2019 Tarihli Toplam Pazar Değeri	9.815.000 TL
31.12.2020 Tarihli Toplam Pazar Değeri	10.990.000 TL
31.12.2021 Tarihli Toplam Pazar Değeri	26.705.000 TL

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Mak Gayrimenkul 0 212 648 42 42	Olimpa Park 1 Sitesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	197	20.000	102	* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumludur. * 3. katta konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
2	Serra Emlak 0212 777 20 30	Olimpa Park Plus Sitesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	197	22.000	112	* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumludur. * 1. katta konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Adres İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 215 11 56	Olimpa Park Plus Sitesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	153	18.750	123	* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumludur. * 9. katta konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
4	Elva Gayrimenkul 0 (212) 471 08 84	Bulvar İstanbul'da konumludur	Konut	Kiralık	154	19.000	123	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı lokasyonda konumludur. * 7. katta konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Peyzaj manzaralı dairedir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Park Plus ve Olimpa Park 1 sitesinde ve diğer yakın çevresinde yer alan konut sitelerinde yapılan araştırmalar neticesinde benzer konumlu dairelerin aylık kira bedellerinin konumlu olduğu site, bulunduğu kat, brüt kapalı alan, daire tipi ve eşyalı olup olmaması gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlerin aylık birim kira değerinin 107,0-124,5-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	41.985	41.878	36.806	39.250
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-7%	0%	-2%	-7%
	Kullanım Alanı	-8%	0%	-5%	1%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		33.903	37.690	32.518	35.050

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	102	112	123	123
	Pazarlık Payı	0%	-3%	-3%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-1%	0%	-7%	-5%
	Kullanım Alanı	0%	0%	-4%	-4%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /ay)		101,00	108,00	106,00	115,00

*** Karşılaştırma tabloları değerlendirme konusu taşınmazlardan A Blok 4 no.lu bağımsız bölüme göre değerlendirilmiş olup diğer bağımsız bölümler söz konusu taşınmaza göre şerefiyelendirilmiştir.**

✓ **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				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
C	62	194,00	37.600	7.294.500
C	66	195,00	40.200	7.839.000
D	1	146,00	34.500	5.037.000
D	2	175,00	38.300	6.702.500
A	4	195,00	34.500	6.727.500
R	4	197,50	34.500	6.814.000
O	4	197,50	38.700	7.643.500
TOPLAM DEĞERİ				48.058.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				48.060.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Olimpa Park 2 Sitesi'nde konumlu, 11.katta yer alan 197 m² alanlı daire, aylık 21.000 TL'ye pazarlıksız kiralık olup yaklaşık 6.000.000 TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 21.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.000.000 \text{ TL} = 0,042$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 107,0-124,5-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,0 olarak kabul edilmiştir.

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						
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)
C	62	194,00	124,00	24.056	4,00%	7.216.800
C	66	195,00	124,00	24.180	4,00%	7.254.000
D	1	146,00	119,00	17.374	4,00%	5.212.200
D	2	175,00	113,50	19.863	4,00%	5.958.750
A	4	195,00	107,50	20.963	4,00%	6.288.750
R	4	197,50	118,00	23.305	4,00%	6.991.500
O	4	197,50	118,00	23.305	4,00%	6.991.500
TOPLAM DEĞERİ						45.913.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						45.915.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu 566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar için %18; 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu 1, 2, 4, 62 ve 66 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar için %1 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken 26.11.2020 tarih ve 34143 yevmiye no ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %22 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 27.000.000,00-TL tutarında” ipotek bulunmaktadır.

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken 26.11.2020 tarih ve 34143 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na ilişkin Esaslar Tebliği’nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.’ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondü Önleme Bölgesi Onurkent Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup E: 2,00, Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerindeki yapılar imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin; 07.04.2014 tarih 2014/1109552 no.lu, 31.05.2016 tarih 979 ve 0524 no.lu “Onaylı Mimari Projeler” ve 11.04.2014 tarih, 00208-00210-00211 no.lu “Yapı Ruhsatları”, 26.08.2016 tarih 0124-0121 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Yapılan incelemeye göre 566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmaza ilişkin; 18.09.2015 tarih 483 no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 26.11.2013 tarih, 00380 no.lu; 05.10.2015 tarih 00684 no.lu “Yapı Ruhsatları”, 25.12.2015 tarih 00318 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Yapılan incelemeye göre 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmaza ilişkin; 09.10.2013 tarih 7833 no.lu “Mimari Avan Proje”, 31.08.2015 tarih 958 no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 15.11.2013 tarih, 00379 no.lu; “Yapı Ruhsatı” ve 25.12.2015 tarih 00319 no.lu no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur.

Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “konut” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondü Önleme Bölgesi Onurkent 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup E: 2,00, Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerindeki yapılar imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin; 07.04.2014 tarih 2014/1109552 no.lu, 31.05.2016 tarih 979 ve 0524 no.lu “Onaylı Mimari Projeler” ve 11.04.2014 tarih, 00208-00210-00211 no.lu “Yapı Ruhsatları”, 26.08.2016 tarih 0124-0121 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur.

Yapılan incelemeye göre 566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmaza ilişkin; 18.09.2015 tarih 483 no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 26.11.2013 tarih, 00380 no.lu; 05.10.2015 tarih 00684 no.lu “Yapı Ruhsatları”, 25.12.2015 tarih 00318 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur.

Yapılan incelemeye göre 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmaza ilişkin; 09.10.2013 tarih 7833 no.lu “Mimari Avan Proje”, 31.08.2015 tarih 958 no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 15.11.2013 tarih, 00379 no.lu; “Yapı Ruhsatı” ve 25.12.2015 tarih 00319 no.lu no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur.

Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmakta 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7. bölüm 30. madde 1. ve 2. fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipotegin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tapusuna sahip “Konut” nitelikli bağımsız bölümdür.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	48.060.000
Gelir Yaklaşımı	45.915.000

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 mülkler 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 toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.060.000.-TL	Kırksekizmilyonaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	50.996.355.-TL	Ellimilyondokuzyüzdoksanalıbinüçyüzellibeş.-TL

**Taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 9.815.000 TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 10.990.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 26.705.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.*

Değerlemeye Yardım Eden
Buse ÖZYURT

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	567	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	2.924,70 m2		
	Niteliği:	13 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	62/2924	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	- / - / 1	1	475 - 46995

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	91020064	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur:
		07/04/2023 - 13191	Verilis Tarihi : 02/04/2023 İrsak ERÜMET Yerli Mülhür Yardımcısı

EKLENTİ: 1 nolu depo

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:	567	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	2.924,70 m2		
	Niteliği:	13 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	KONUT	70/2924		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / 1	4	475 - 46998	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	91020067	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/Lyondur	
		07/04/2023 - 13191	Verile Tarih : 12/04/2023 İmza ERÜMIT Yetkili Müdür Yardımcısı	
EKLENTE : 4 nolu depo				

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	566	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	3.410,59 m2		
	Nispeti:	15 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	DAİRE	66/3410		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	-/- / 1.NORMAL	4	474 - 46930	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	91019999	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 12/04/2023 İmza: ERÜMET Yetkili Müdüre Yardımcısı	
EKLENTİ: 4'ünlü depo				

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	565	Parsel:	12
	Yüz Ölçümü:	7.967,28 m ²		
	Niteligi:	A,B,C ₁ ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	DAİRE	Arsa Payı:	72/7967
	Proje m ² :			
	Blok/Giriş/Kat No:	A/- / 1	Bağımsız Bölüm No:	4
	Cilt/Sayfa No:	503 - 49756		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisseal:		
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİC. ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	93494992	Tüzel Kişiliklerin Ömran Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti:			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur:	
	07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi : 12/04/2023 İmza ERÜMIT Yetkili Müdde Yardımcısı		
EKLENTİ : 4 adet depo				

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

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	565	Parsel:	12
	Yüz Ölçümü:	7.967,28 m2		
	Nispeti:	A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsa		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	DAİRE	69/7967		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	C/- / 15	62	504 - 49898	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	93495154 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Şahine Uygunluk	
		07/04/2023 - 13191	Verilis Tarihi: 12/04/2023 İrsat ERÜMIT Yetkili Müdür Yardımcısı	
EKLENTİ: 02 nolu depo				

Mülkiyetin dışındaki sınırlar 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:	565	Parsel: 12
	Yüz Ölçümü:	7.967,28 m2	
	Nispeti:	A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsa	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DAİRE	69/7967	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	C/ - / 16	66	504 - 49902
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hisse:		
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAAHHÜT ŞİRKETİ		
TESCİLE İLÜŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	93495158	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunluk:
	07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 12/04/2023 İrşat ERÜMİT Yetkili Müdür Yardımcısı	
EKLENTİ: 65 nolu depo			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Arsa:	565	Parsel:	12
	Yüz Ölçümü:	7.967,28 m2		
	Niteliği:	A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	DAİRE	18/7967		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	D/- / 1	1	504 - 49903	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	FLZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	93495159	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		07/04/2023 - 13191	Verile Tarih: 12/04/2023 İmza: İRÜMIT Yetkilil Müdür Yardımcısı	
EKLENTİ: 1 nolu depo				

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL			
	İlçe: BAŞAKŞEHİR			
	Mahalle/Köy: İKİTELLİ-2			
	Ara: 565	Parsel: 12		
	Yüz Ölçümü: 7.967,28 m2			
	Niteliği: A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: DAİRE	Arsa Payı: 18/7967	Proje m²:	
	Bloke/Giriş/Kat No: D/- / 1	Bağımsız Bölüm No: 2	Cilt/Sayfa No: 504 - 49904	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 93495160 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli: Sicil Bedeli	
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 07/04/2023 - 13191	Sicil Bedeli: Sicil Bedeli Yevmiye Tarihi: 12/04/2023 İmza: ERGİTİM Yetkili Müdür Yardımcısı	
EKLENTİ: 2 nolu depo				

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile gerh ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-1-2023-10:54

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823000493	20230105-1753-F00942	49

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	565/12
Taşınmaz Kimlik No:	93495159	AT Yüzölçümü(m2):	7967.28
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DALRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1/1
Cilt/Sayfa No:	504/49903	Arsa Pay/Payda:	18/7967
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3562005	Depo	1 nolu depo	Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
348000178	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 23-06-2016 13057	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	27000000.00 TL	%22 Değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 565 Ada - 12 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	27000000.00 TL	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nBOWyb6mcQsM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:54



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823000493	20230105-1753-F00942	49

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	565/12
Taşınmaz Kimlik No:	93495160	AT Yüzölçümü(m2):	7967.28
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1//2
Cilt/Sayfa No:	504/49904	Arsa Pay/Payda:	18/7967
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3561997	Depo	2 nolu depo	Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
348000186	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisli 23-06-2016 13057	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	27000000.00 TL	%22 Değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 565 Ada - 12 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	27000000.00 TL	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9LZmA82Pm7I4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:54



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823000493	20230105-1753-F00942	49

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	565/12
Taşınmaz Kimlik No:	93494992	AT Yüzölçümü(m2):	7967.28
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//4
Cilt/Sayfa No:	503/49756	Arsa Pay/Payda:	72/7967
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3562001	Depo	4 nolu depo	Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
347999702	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 23-06-2016 13057	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	27000000.00 TL	%22 Değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 565 Ada - 12 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	27000000.00 TL	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **gDaad8iti1P7** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:53

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823000493	20230105-1753-F00942	49

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	565/12
Taşınmaz Kimlik No:	93495154	AT Yüzölçüm(m2):	7967.28
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/15//62
Cilt/Sayfa No:	504/49898	Arsa Pay/Payda:	69/7967
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3562119	Depo	62 nolu depo	Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
348000133	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 23-06-2016 13057	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	27000000.00 TL	%22 Değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 565 Ada - 12 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	27000000.00 TL	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pgHTIa74UaCR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:53

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823000493	20230105-1753-F00942	49

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	565/12
Taşınmaz Kimlik No:	93495158	AT Yüzölçümü(m2):	7967.28
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/16//66
Cilt/Sayfa No:	504/49902	Arsa Pay/Payda:	69/7967
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C, ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 25-04-2017 11:25 - 8665	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3562123	Depo	66 nolu depo	Başakşehir - 23-06-2016 11:45 - 13057

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
348000172	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 23-06-2016 13057	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5Sai0W78i3Cr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:55

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823000493	20230105-1753-F00942	49

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	566/2
Taşınmaz Kimlik No:	91019999	AT Yüzölçümü(m2):	3410.59
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.NORMAL//4
Cilt/Sayfa No:	474/46930	Arsa Pay/Payda:	66/3410
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	15 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 12-01-2016 16:29 - 619	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 12-01-2016 16:29 - 619	-
Beyan	Yönetim Planı : 25/11/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 30-11-2015 12:32 - 22924	-
Beyan	Yönetim Planı : 25/11/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 30-11-2015 12:32 - 22924	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3478967	Depo	4 nolu depo	Başakşehir - 30-11-2015 12:32 - 22924

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
321650507	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 30-11-2015 22924	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7uPwXnQ7Nxcp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:55

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823000493	20230105-1753-F00942	49

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	567/3
Taşınmaz Kimlik No:	91020067	AT Yüzölçümü(m2):	2924,70
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:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//4
Cilt/Sayfa No:	475/46998	Arsa Pay/Payda:	70/2924
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	13 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 12-01-2016 16:30 - 620	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 12-01-2016 16:30 - 620	-
Beyan	Yönetim Planı : 25/11/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 30-11-2015 12:40 - 22926	-
Beyan	Yönetim Planı : 25/11/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 30-11-2015 12:40 - 22926	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3479019	Depo	4 nolu depo	Başakşehir - 30-11-2015 12:40 - 22926

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
321650591	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 30-11-2015 22926	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	27000000.00 TL	%22 Değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 567 Ada - 3 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	27000000.00 TL	Başakşehir - 26-11-2020 15:15 - 34143	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FOj0980YCJJb7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İpotek Yazısı



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

TARİH 17/11/2022
 İşaretimiz:EB

Sermaye Piyasası Kurulu'na

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

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

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

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



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

TARİH 17/11/2022

İşaretimiz:EB

13	569	13	KONUT	TEK BLOK	3	20.000.000	24.05.2022	3.450.000	3.450.000	2. DERECE 200.000.000 TL
14	569	13	KONUT	TEK BLOK	15	20.000.000	24.05.2022	2.400.000	2.400.000	
15	569	13	KONUT	TEK BLOK	20	20.000.000	24.05.2022	2.400.000	2.400.000	
16	569	13	KONUT	TEK BLOK	30	20.000.000	24.05.2022	2.450.000	2.450.000	
17	569	13	KONUT	TEK BLOK	51	20.000.000	24.05.2022	4.050.000	4.050.000	
18	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	58	20.000.000	24.05.2022	1.600.000	1.600.000	
19	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	59	20.000.000	24.05.2022	1.600.000	1.600.000	
20	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	60	20.000.000	24.05.2022	1.700.000	1.700.000	
21	6619	8	KONUT	TEK BLOK	4	12.000.000	23.05.2022	2.050.000	2.150.000	2. DERECE 120.000.000 TL
22	6619	8	KONUT	TEK BLOK	3	12.000.000	23.05.2022	2.050.000	2.150.000	
23	566	1	KONUT	TEK BLOK	2	10.000.000	24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
24	566	1	KONUT	TEK BLOK	3		24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
25	566	1	KONUT	TEK BLOK	4		24.05.2022	3.600.000	3.600.000	
26	566	1	KONUT	TEK BLOK	5		24.05.2022	3.600.000	3.600.000	
27	566	1	KONUT	TEK BLOK	6	10.000.000	24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
28	566	1	KONUT	TEK BLOK	7		24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
29	566	1	KONUT	TEK BLOK	8		24.05.2022	3.000.000	3.000.000	
30	566	1	KONUT	TEK BLOK	9		24.05.2022	3.800.000	3.800.000	
31	576	4	KONUT	TEK BLOK	1	780.000	24.05.2022	1.250.000	1.250.000	2. DERECE 10.000.000 TL
32	552	7	KONUT	67/A	2	855.000	27.05.2022	1.500.000	1.500.000	2. DERECE 10.000.000 TL
33	552	7	KONUT	64	36	1.050.000	27.05.2022	1.750.000	1.750.000	2. DERECE 10.000.000 TL
34	552	7	KONUT	64	40	870.000	27.05.2022	1.260.000	1.260.000	2. DERECE 10.000.000 TL
35	796	1	KONUT	B1-10	1	8.100.000	31.05.2022	10.500.000	10.500.000	
36	552	7	KONUT	65/B	1	795.000	27.05.2022	1.400.000	1.400.000	
37	552	7	KONUT	65/C	2	795.000	27.05.2022	1.400.000	1.400.000	
38	565	12	KONUT	A	4	27.000.000	7.06.2022	4.700.000,00	5.000.000,00	



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

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

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

Bilgilerinize arz ederiz.

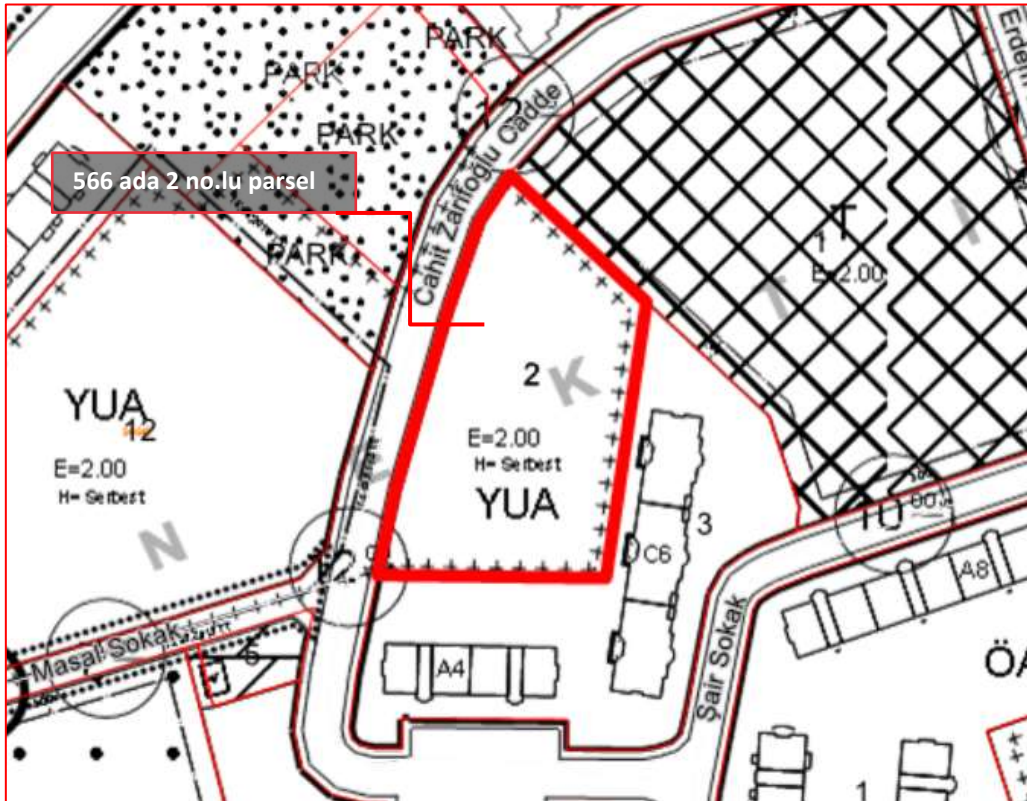
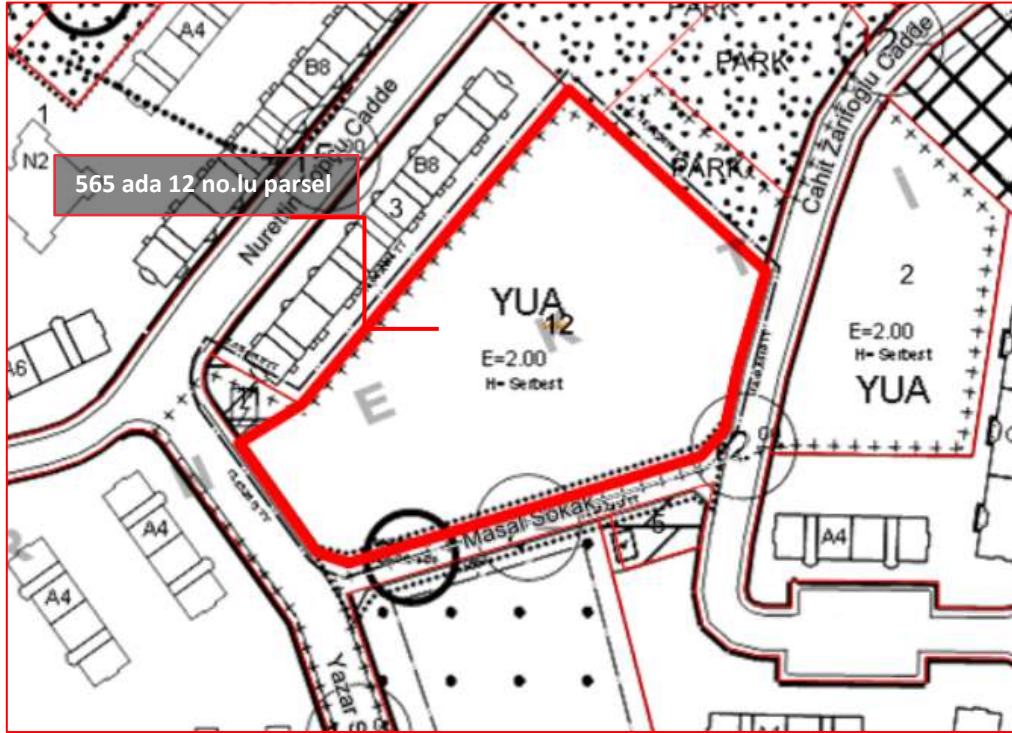
Saygılarımızla,
(Banka Unvan ve Adresi)
(Banka Kaşe & İmzası)

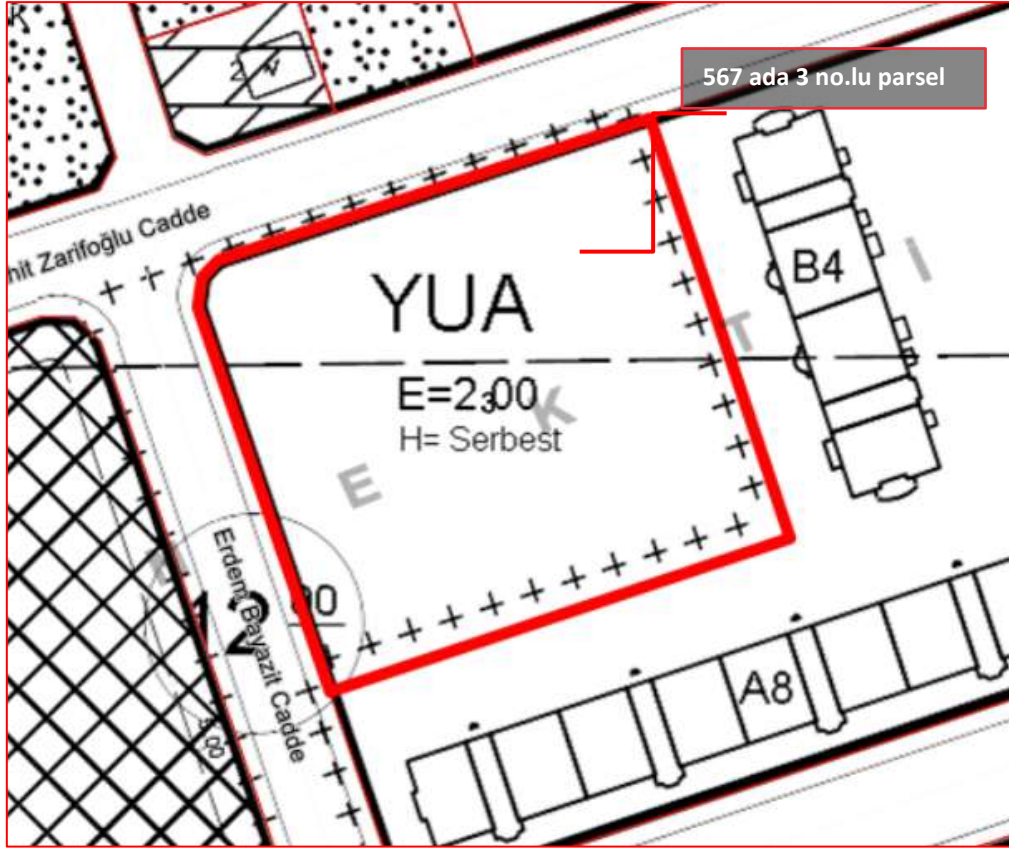
İkitelli Ticari Şube
İmza

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

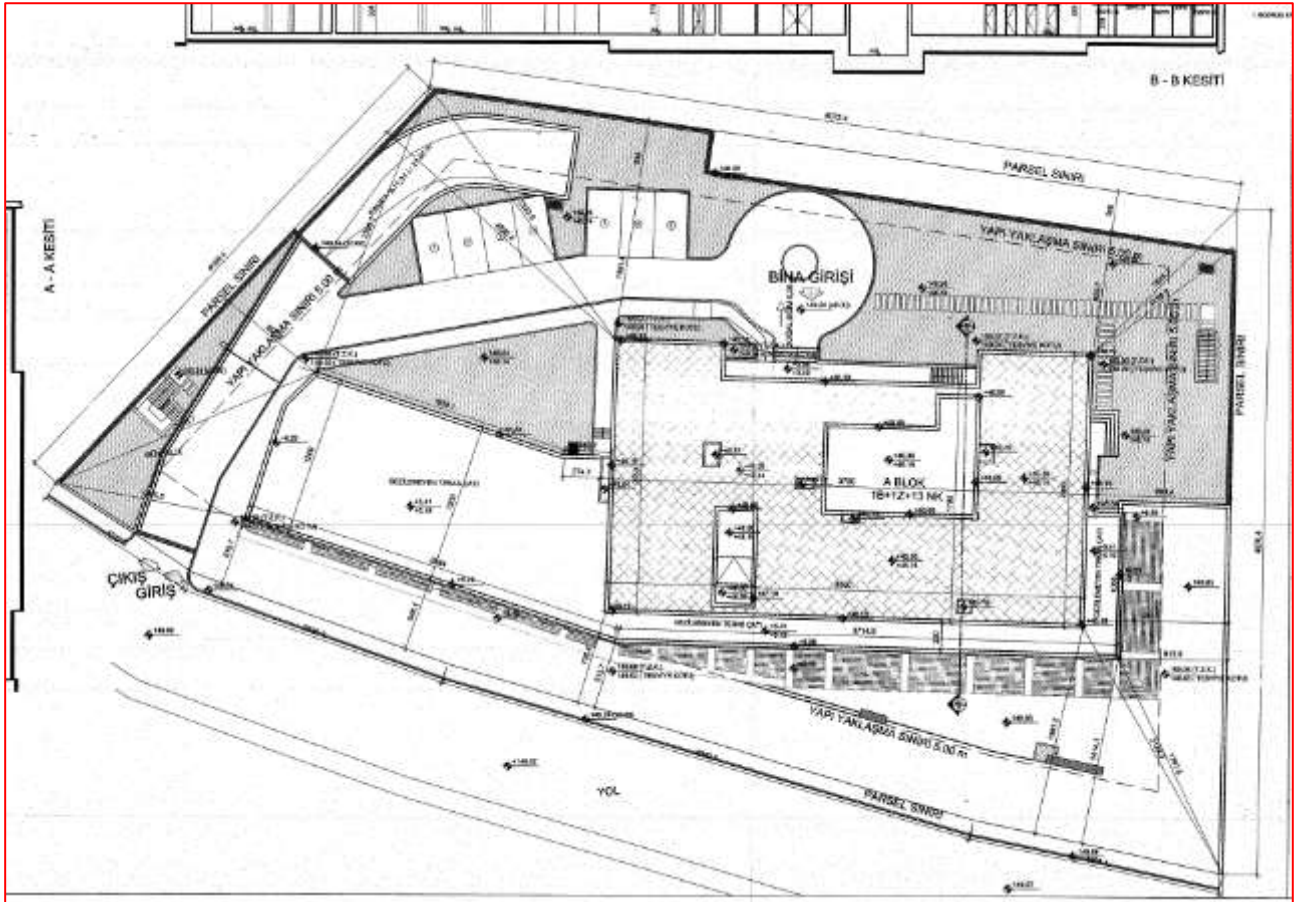
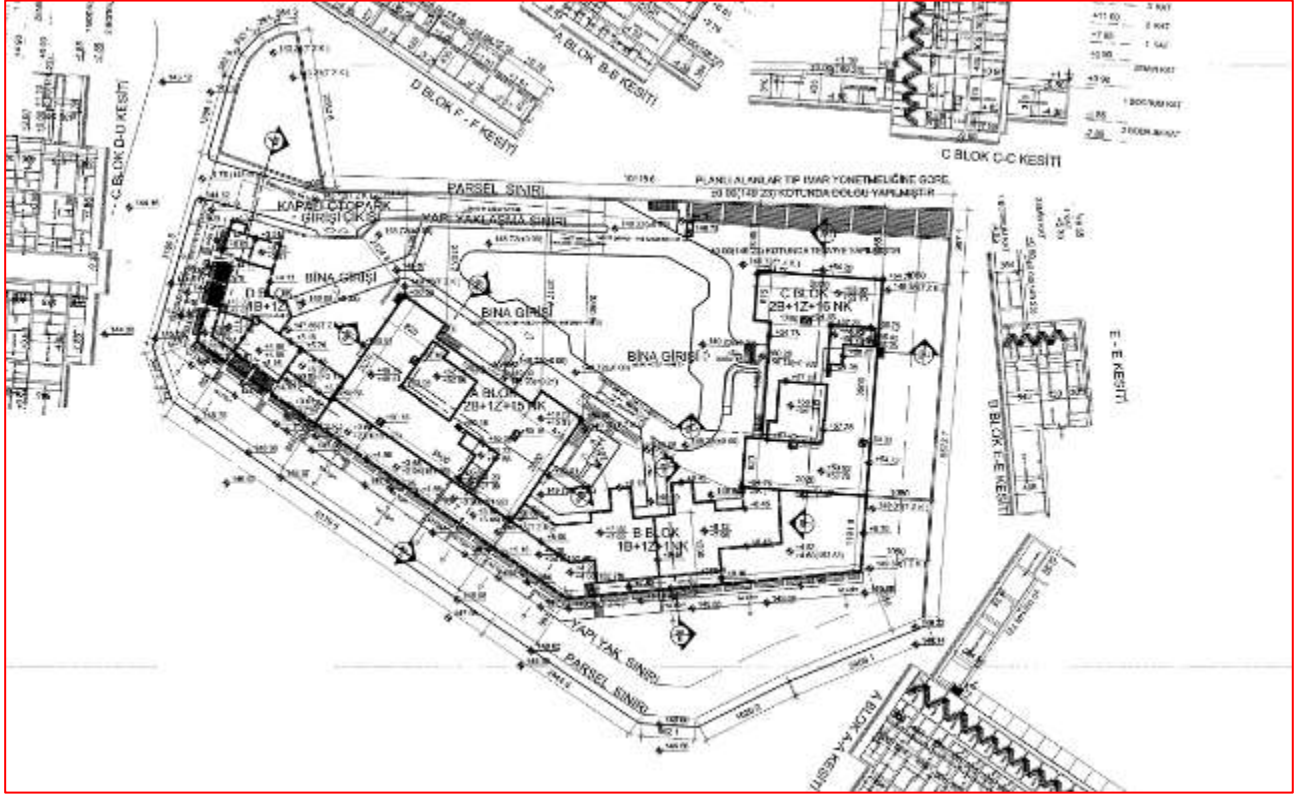
Ticaret Sicil No: 862970, Barbaros Mahallesi Şebboy Sokak No:4 34746 Ataşehir/İstanbul, Tel: (216) 503 70 70, Faks: (212) 340 93 99
www.halkbank.com.tr

Ek 4: İmar Durumu





Ek 5: Vaziyet Planı





79

80

81

82

84

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										147265714
1. Belgeli veren kurum: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ					6. Belgeli veriliş tarihi: ☐ Mühür kullanma izni ☐ Yapı kullanma izni		10. Belgeli onay tarihi: 25.08.2016		11. Belgeli no: 0124-	
2. Belgeli verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: BAŞAKŞEHİR										
3. Adres: KAY										
4. Belgeli: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ										
5. Mahalle: BAŞAKŞEHİR Mahalle tescim kodu: 29										
6. Mülkiyet/İstisna/İstisna istisna/İstisna istisna: MÜSAL İKİ										
7. Çekim/Çekim tarihi: 30.01										
8. Çekim/Çekim tarihi: 20										
9. Çekim/Çekim tarihi: 20										
10. Çekim/Çekim tarihi: 20										
11. Çekim/Çekim tarihi: 20										
12. Çekim/Çekim tarihi: 20										
13. Çekim/Çekim tarihi: 20										
14. Çekim/Çekim tarihi: 20										
15. Çekim/Çekim tarihi: 20										
16. Çekim/Çekim tarihi: 20										
17. Çekim/Çekim tarihi: 20										
18. Çekim/Çekim tarihi: 20										
19. Çekim/Çekim tarihi: 20										
20. Çekim/Çekim tarihi: 20										
21. Çekim/Çekim tarihi: 20										
22. Çekim/Çekim tarihi: 20										
23. Çekim/Çekim tarihi: 20										
24. Çekim/Çekim tarihi: 20										
25. Çekim/Çekim tarihi: 20										
26. Çekim/Çekim tarihi: 20										
27. Çekim/Çekim tarihi: 20										
28. Çekim/Çekim tarihi: 20										
29. Çekim/Çekim tarihi: 20										
30. Çekim/Çekim tarihi: 20										
31. Çekim/Çekim tarihi: 20										
32. Çekim/Çekim tarihi: 20										
33. Çekim/Çekim tarihi: 20										
34. Çekim/Çekim tarihi: 20										
35. Çekim/Çekim tarihi: 20										
36. Çekim/Çekim tarihi: 20										
37. Çekim/Çekim tarihi: 20										
38. Çekim/Çekim tarihi: 20										
39. Çekim/Çekim tarihi: 20										
40. Çekim/Çekim tarihi: 20										
41. Çekim/Çekim tarihi: 20										
42. Çekim/Çekim tarihi: 20										
43. Çekim/Çekim tarihi: 20										
44. Çekim/Çekim tarihi: 20										
45. Çekim/Çekim tarihi: 20										
46. Çekim/Çekim tarihi: 20										
47. Çekim/Çekim tarihi: 20										
48. Çekim/Çekim tarihi: 20										
49. Çekim/Çekim tarihi: 20										
50. Çekim/Çekim tarihi: 20										
51. Çekim/Çekim tarihi: 20										
52. Çekim/Çekim tarihi: 20										
53. Çekim/Çekim tarihi: 20										
54. Çekim/Çekim tarihi: 20										
55. Çekim/Çekim tarihi: 20										
56. Çekim/Çekim tarihi: 20										
57. Çekim/Çekim tarihi: 20										
58. Çekim/Çekim tarihi: 20										
59. Çekim/Çekim tarihi: 20										
60. Çekim/Çekim tarihi: 20										
61. Çekim/Çekim tarihi: 20										
62. Çekim/Çekim tarihi: 20										
63. Çekim/Çekim tarihi: 20										
64. Çekim/Çekim tarihi: 20										
65. Çekim/Çekim tarihi: 20										
66. Çekim/Çekim tarihi: 20										
67. Çekim/Çekim tarihi: 20										
68. Çekim/Çekim tarihi: 20										
69. Çekim/Çekim tarihi: 20										
70. Çekim/Çekim tarihi: 20										
71. Çekim/Çekim tarihi: 20										
72. Çekim/Çekim tarihi: 20										
73. Çekim/Çekim tarihi: 20										
74. Çekim/Çekim tarihi: 20										
75. Çekim/Çekim tarihi: 20										
76. Çekim/Çekim tarihi: 20										
77. Çekim/Çekim tarihi: 20										
78. Çekim/Çekim tarihi: 20										
79. Çekim/Çekim tarihi: 20										
80. Çekim/Çekim tarihi: 20										
81. Çekim/Çekim tarihi: 20										
82. Çekim/Çekim tarihi: 20										
83. Çekim/Çekim tarihi: 20										
84. Çekim/Çekim tarihi: 20										
85. Çekim/Çekim tarihi: 20										
86. Çekim/Çekim tarihi: 20										
87. Çekim/Çekim tarihi: 20										
88. Çekim/Çekim tarihi: 20										
89. Çekim/Çekim tarihi: 20										
90. Çekim/Çekim tarihi: 20										
91. Çekim/Çekim tarihi: 20										
92. Çekim/Çekim tarihi: 20										
93. Çekim/Çekim tarihi: 20										
94. Çekim/Çekim tarihi: 20										
95. Çekim/Çekim tarihi: 20										
96. Çekim/Çekim tarihi: 20										
97. Çekim/Çekim tarihi: 20										
98. Çekim/Çekim tarihi: 20										
99. Çekim/Çekim tarihi: 20										
100. Çekim/Çekim tarihi: 20										

Ek 8: Fotoğraflar



Ek 9: Özgeçmişler

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

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı 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		
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
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan