



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 adet arsa

Başakşehir / İstanbul

Rapor No: 2022REV954/

Rapor Tarihi: 04.01.2023

Değer Tarihi: 30.12.2022

Revize Rapor Tarihi: 28.04.2023

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 **“3 Adet Arsa”**nın pazar değerine yönelik **2022REV954** no.lu **13.01.2023** tarihinde hazırlanan ve **28.04.2023** tarihinde revize edilen değerleme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 22.440,17 m² yüz ölçümüne sahip 3 adet arsadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş PAYINA DÜŞEN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ*

Değer Tarihi	30.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	28.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	251.845.000.-TL	İkiyüzellibirmilyonsekizyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	271.992.600.-TL	İkiyüzyetmişbirmilyondokuzyüzdoksanikibinaltıyüz.-TL

*** Değerleme konusu taşınmazların 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 3.640.000.-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 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.

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	25
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	54
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	57
Ekler	61

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 şartlarına 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	Hisseli	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.	
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	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 1907 ada 2 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazlar	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 1907 ada 2 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazlar	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22.440,17 m² (Toplam yüzölçümü)	
İMAR DURUMU	Raporun 3.3. İmar Durumu Bilgileri Bölümünde açıklanmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret (987 ada 4 no.lu parsel)	Konut Alanı (1907 ada 2 ve 1956 ada 1 no.lu parsel)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,00	
DEĞERLEM EYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	13.01.2023	
REVİZE RAPOR TARİHİ	28.04.2023	
DEĞER TARİHİ	30.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	251.845.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	271.992.600.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 04.01.2023 tarihinde hazırlanmış 28.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV954 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 1907 ada 2 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazların 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 13.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 04.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ve 21.03.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ve 21.03.2023 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 1907 ada 2 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazların 30.12.2022 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	30.11.2022	2022A501	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	209.880.543

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

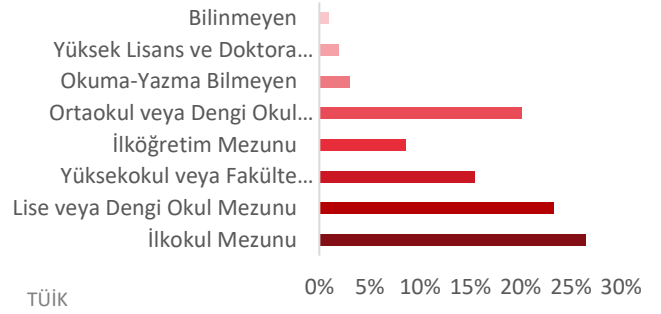
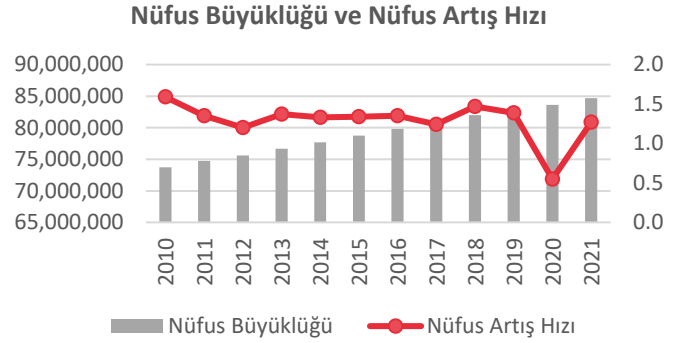
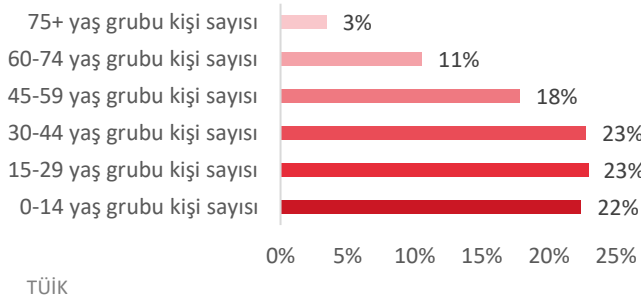
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

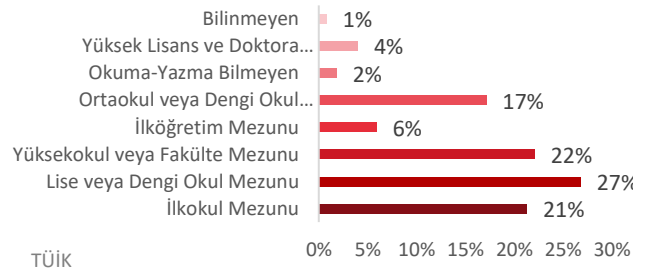
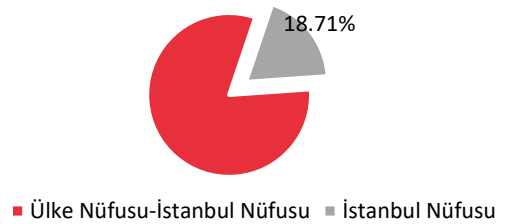
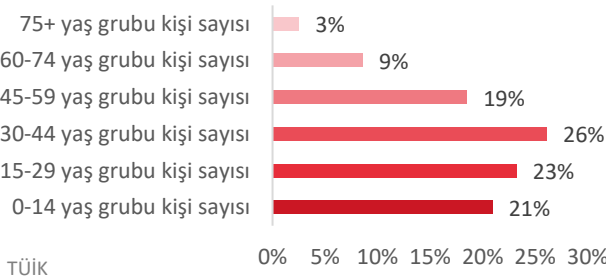
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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



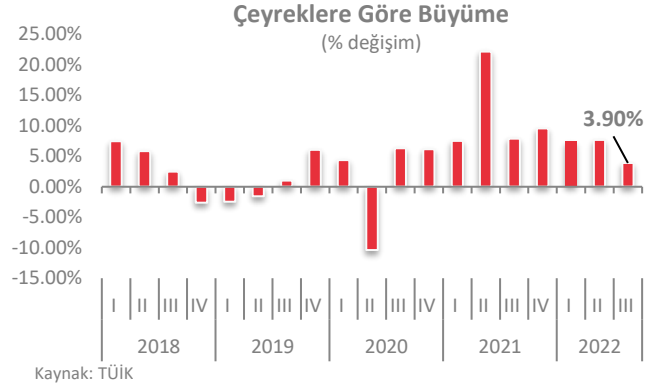
İstanbul

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.

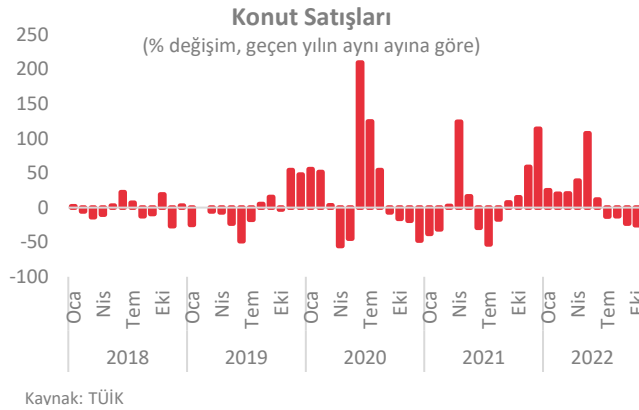
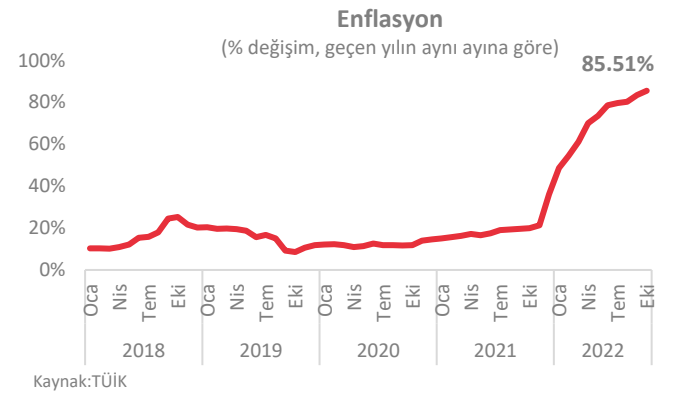


2.2 Ekonomik Veriler¹

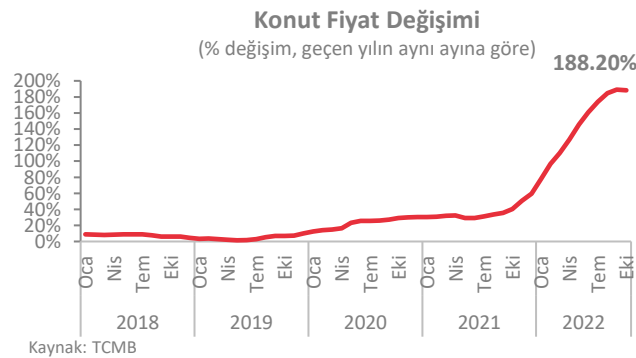
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış 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	Kayaşehir		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	1956	1907	987
Parsel No	1	2	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.219,17 m ²	5.000,00 m ²	10.221,00 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi (78469/144 3834)*	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi (1997/100000)*	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi/ (Tam)

* Taşınmazlar adına kayıtlı çok sayıda malik bilgisi bulunmakta olup maliklere ait tüm detaylar rapor ekinde sunulmuştur.

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 29.12.2022 ve 02.01.2023 tarih, saat 14:54 ve 11:47 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1956 ada 1 no.lu parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine Göre Belirtme (16.12.2020 tarih ve 36592 yevmiye no)
- TOKİ'nin 11/09/2007 Tr.47257 S.Y. Yasa Gereğince 775 S. Gecekondu Kanunu'nun 33.Maddesi Kapsamındadır. (Şablon: Diğer) (21.09.2007 tarih ve 2881 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Taşınmaz üzerinde Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş hissesi üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

1907 ada 2 no.lu parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine Göre Belirtme (16.12.2020 tarih ve 36592 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Taşınmaz üzerinde Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş hissesi üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

987 ada 4 no.lu parsel

Rehinler Hanesinde;

Taşınmaz üzerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine 1.dereceden, kanuni faiz değişkenli, F.B.K müddetli, 132.828.982.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (12.12.2022 tarih ve 50286 yevmiye no ile)*

**Müşteriden edinilen bilgilere göre, söz konusu taşınmaz TOKİ tarafından satılmış olup satış taksitli olarak gerçekleşmiştir. TOKİ, taksit ödemelerine karşılık, teminat olarak parsel üzerine ipotek koymuştur. Söz konusu durumun, Tebliğ'in 30. Maddesinde belirtilen "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." ifadesi ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1956 ada 1 no'lu parsel ve 1907 ada 2 no'lu parsel üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme bulunmaktadır. Aynı kanun maddesinde "(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir" ibaresi yer aldığından ve konu şerhlerin 16.12.2020 tarihli olmasından kaynaklı olarak bu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir. İlgili belediye ile yapılan görüşmelerde kamulaştırma ile ilgili bir sürecin olmadığı öğrenilmiştir.

Bu sebeple değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

***Diğer maliklere ilişkin şerh beyan bilgileri ekteki takyidat görüntülerinde belirtilmiştir.**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2022-14:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	987/4
Taşınmaz Kimlik No:	95349672	AT Yüzölçümü(m2):	10221.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	143/14185	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
714775866	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10221.00	10221.00	Toki Satışı ve Onama İpoteki Tesis 12-12-2022 50286	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8285804) TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:8150014332	Hayır	132828982.00 TL	kanuni	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 12-12-2022 13:36 - 50286
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI Mah. - (Aktif) - 987 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	132828982.00 TL	Başakşehir - 12-12-2022 13:36 - 50286	-	

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2023-11:46

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1956/1
Taşınmaz Kimlik No:	113380556	AT Yüzölçümü(m2):	7219.17
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	161/15888	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Başakşehir - 16-12-2020 13:42 - 36592	-
Beyan	TOKİ NİN 11/09/2007 TR.47257 S.Y. YASA GEREĞİNCE 775 S.GECEKONDU KANUNUNUN 33.MADDESİ KAPSAMINDADIR.(Şablon: Diğer)		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 21-09-2007 00:00	-

1 / 6

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569387116	(SN:45205827) HÜSEYİN SAATÇIOĞLU : YUSUF Oğlu	-	57290/721 917	572.90	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387117	(SN:45753341) NURAN ÖZÇAKAR : KADRI Kızı	-	114070/72 1917	1140.70	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387118	(SN:45206252) ORHAN KARABUL : NAİL Oğlu	-	50950/721 917	509.50	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387119	(SN:45753196) REMZİYE SEÇEN : EMİN Kızı	-	10899/721 917	108.99	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387121	(SN:45205829) KAZIM ARTAN : HAMİT Oğlu	-	59866/721 917	598.66	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387122	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	350373/72 1917	3503.73	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
606163703	(SN:45204397) SECATTİN PEK : HARUN Oğlu	-	78469/144 3834	392.35	7219.17	Satış 13-09-2021 31069	-
606163705	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	78469/144 3834	392.35	7219.17	Satış 13-09-2021 31069	-

2 / 6

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞEHİRİ TARİH:08/03/2006 YEV:1211	HÜSEYİN SAATÇIOĞLU	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatildi) - 08-03-2006 00:00 - 1211	
Serh	Kamu Haczi : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ	HÜSEYİN		Başakşehir -	

3 / 6

	nin 18/02/2016 tarih 2366 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	SAATÇIOĞLU		19-02-2016 13:01 - 3221	
Serh	Kamu Haczi : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ nin 15/11/2019 tarih E.34666 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : Başakşehir Belediyesi)	HÜSEYİN SAATÇIOĞLU		Başakşehir - 15-11-2019 10:52 - 30028	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339 BORÇ:1.000YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/09/2005 TAR.10485 SAYILI YAZISI	NURAN ÖZÇAKAR		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	HACİZ : 27/09/2005 9339 BORÇ : 1000 YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/092005 TAR . 10485 SAYILI YAZISI	ORHAN KARABUL		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339 BORÇ:1.000 YTL K.ÇEK.BLD.BŞK NIN 27/09/2005 TAR 10485 S. YAZISI	REMZİYE SEÇEN		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339 BORÇ:1.000YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/09/2005 TAR.10485 SAYILI YAZISI	KAZIM ARTAN		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞEHİRİ TARİH:08/03/2006 YEV:1211	KAZIM ARTAN	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatildi) - 08-03-2006 00:00 - 1211	

4 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7677948) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN:3100444603	Hayır	250000.00 TL	bila	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 02-04-2015 12:19 - 5713
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI Mah. - (Aktif) - 1956 Ada - 1 Parsel	57290/721 917	(SN:45205827) HÜSEYİN SAATÇIOĞLU : YUSUF Oğlu	250000.00 TL	Başakşehir - 02-04-2015 12:19 - 5713	-	

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

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



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2023-11:47



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1907/2
Taşınmaz Kimlik No:	113380431	AT Yüzölçümü(m2):	5000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	159/15752	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Başakşehir - 16-12-2020 13:42 - 36592	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 5

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569385921	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	38192/500 000	381.92	5000.00	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569385927	(SN:106253531) YÜCEL TAŞ : HİDAYET Oğlu	-	50001/500 000	500.01	5000.00	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
607109649	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1997/1000 00	99.85	5000.00	Satış 16-09-2021 31633	-
615740623	(SN:163706810) ZAFER SALAR : HULUSİ Oğlu	-	268101/10 00000	1340.51	5000.00	İntikal 21-10-2021 36900	-
615740625	(SN:162218263) UMUT SALAR : HULUSİ Oğlu	-	268101/10 00000	1340.51	5000.00	İntikal 21-10-2021 36900	-
615740628	(SN:183271837) SEVİM SALAR : MENŞAH Kızı	-	89367/500 000	893.67	5000.00	İntikal 21-10-2021 36900	-
700549942	(SN:151095981) ADEM KARAYEL : BAYRAM Oğlu	-	2879/1250 00	115.16	5000.00	Satış 20-10-2022 42654	-
720700910	(SN:178481946) CİHAN DELİ : HALİS Oğlu	-	16419/250 000	328.38	5000.00	Satış 29-12-2022 54007	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 5

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:27/09/2005 TR YEV:9339 BORÇ:1,000 YTL K.ÇEK BLD BŞK 27/09/2005 TAR 10485 SAY YAZISI	ZAFER SALAR		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2012 tarih 2012/16780 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4814.73 TL bedel ile Alacaklı : BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ZAFER SALAR		Başakşehir - 25-12-2012 14:23 - 15272	
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (KÜÇÜKÇEKMECE 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 27/01/2022 tarih 2022-30 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	ZAFER SALAR		Başakşehir - 27-01-2022 16:43 - 3225	
Serh	HACİZ:27/09/2005 TR YEV:9339 BORÇ:1,000 YTL K.ÇEK BLD BŞK 27/09/2005 TAR 10485 SAY YAZISI	UMUT SALAR		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2012 tarih 2012/16780 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4814.73 TL bedel ile Alacaklı : BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	UMUT SALAR		Başakşehir - 25-12-2012 14:23 - 15272	
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (KÜÇÜKÇEKMECE 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 27/01/2022 tarih 2022-30 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	UMUT SALAR		Başakşehir - 27-01-2022 16:43 - 3225	
Serh	HACİZ:27/09/2005 TR YEV:9339	SEVİM		Küçükçekmece	

	BORÇ:1.000 YTL K.ÇEK BLD BŞK 27/09/2005 TAR 10485 SAY YAZISI	SALAR		1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	İcraî Haciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2012 tarih 2012/16780 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4814.73 TL bedel ile Alacaklı : BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SEVİM SALAR		Başakşehir - 25-12-2012 14:23 - 15272	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

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 yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parselin, 13.09.2021 tarih ve 31069 yevmiye no ile 78469/1443834'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 1907 ada 2 no.lu parselin, 16.09.2021 tarih ve 31633 yevmiye no ile 1907/10000'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parselin 12.12.2022 tarih ve 50286 yevmiye no ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Toki Satışı ve Onama İpoteği Tesisi" işlemi ile tescil edildiği öğrenilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 10 katlı konut alanları ve Cadde üzerinde ise 15 katlı konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

1956/1 parsel ve 1907/2 parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Batı Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

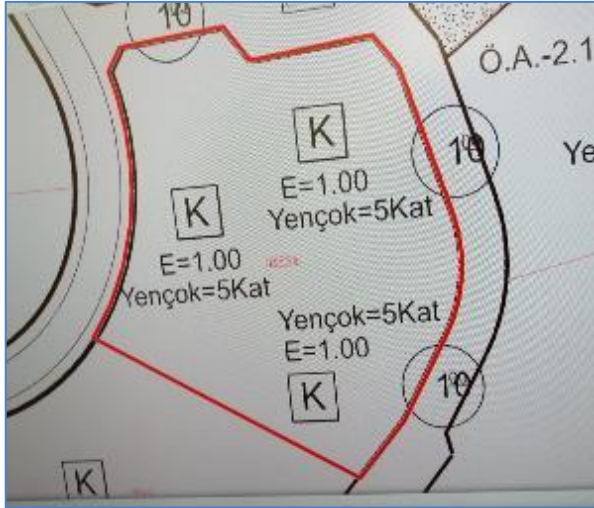
Plan Onay Tarihi: 20.01.2020

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks}: 5 kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam

Konu taşınmazlar konut rezerv alanında kalmaktadır.



987 ada 4 no.lu parsel

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

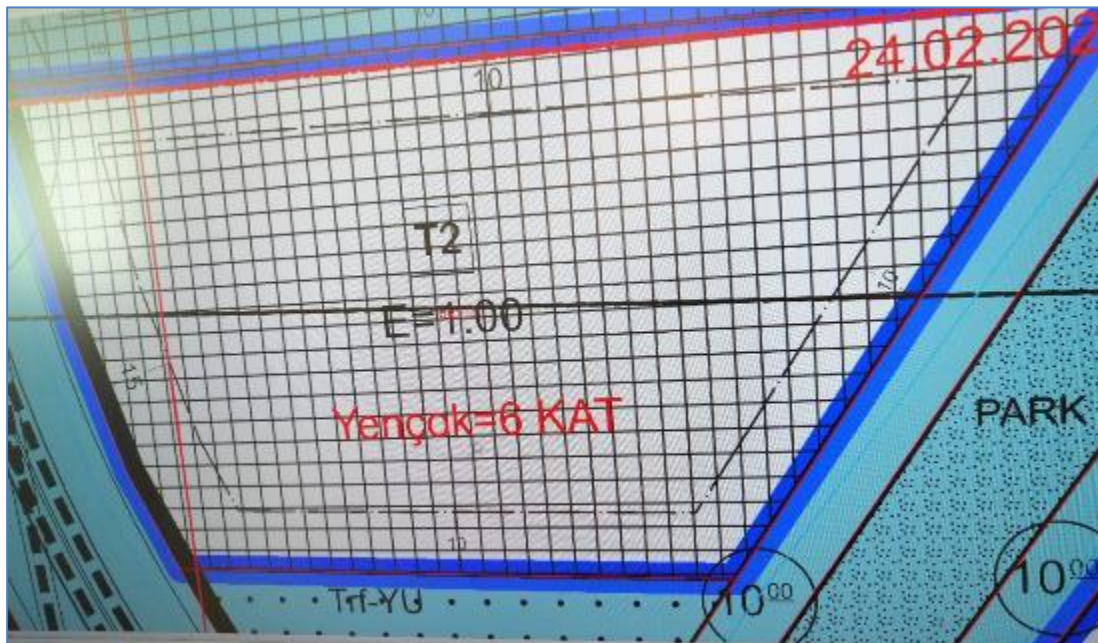
Plan Onay Tarihi: 22.04.2016

Lejandı: T2 Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks}: 6 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme mesafeleri bütün cephelerden 10 m.

Konu taşınmaz içi Hmax ibaresi 24.02.2021 tarihinde kaldırılarak 6 kat olarak belirlenmiştir.



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 1907 ada 2 no.lu parsel ve 1956 ada 1 no.lu parseller mevcut durumda, 20.01.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Batı Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Konut Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:1,00 ve Hmaks: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu 987 ada 4 no.lu parsel mevcut durumda, 22.04.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:1,00 ve Hmaks: 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Başakşehir Belediyesi’nde 01.08.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapılacak bir inşaatta konu kanuna göre yapı denetim şirketi belirlenmesi zorunludur.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

Söz konusu parsel üzerinde çok sayıda malik bulunmakta olup malikleri gösteren takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur. İlgili resmî kurumlarda yapılan incelemelerde, konu yapılara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Yapıların, fiili durumda üçüncü kişiler tarafından kullanıldığı görülmüş olup saha ziyareti sırasında konu yapıların içine girilememiş ve müşteri tarafından kullanılmadığı da firmadan teyit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

Söz konusu parsel üzerinde çok sayıda malik bulunmakta olup malikleri gösteren takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur. İlgili resmî kurumlarda yapılan incelemelerde, konu yapılara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Yapıların, fiili durumda üçüncü kişiler tarafından kullanıldığı görülmüş olup saha ziyareti sırasında konu yapıların içine girilememiş ve müşteri tarafından kullanılmadığı da firmadan teyit edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parsel için Toki ile Fuzul Yapı A.Ş arasında 12.11.2021 tarihinde imzalanmış 60 ay vadeli satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Söz konusu çalışması proje değerlendirme çalışması kapsamında olmayıp arsa değerlemesidir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 1907 ada 2 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazlar

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusu ile İstanbul'un Avrupa Yakası'nda konumlu olan Başakşehir, temelde üç ana bölgeden ve 10 mahalleden oluşmaktadır.

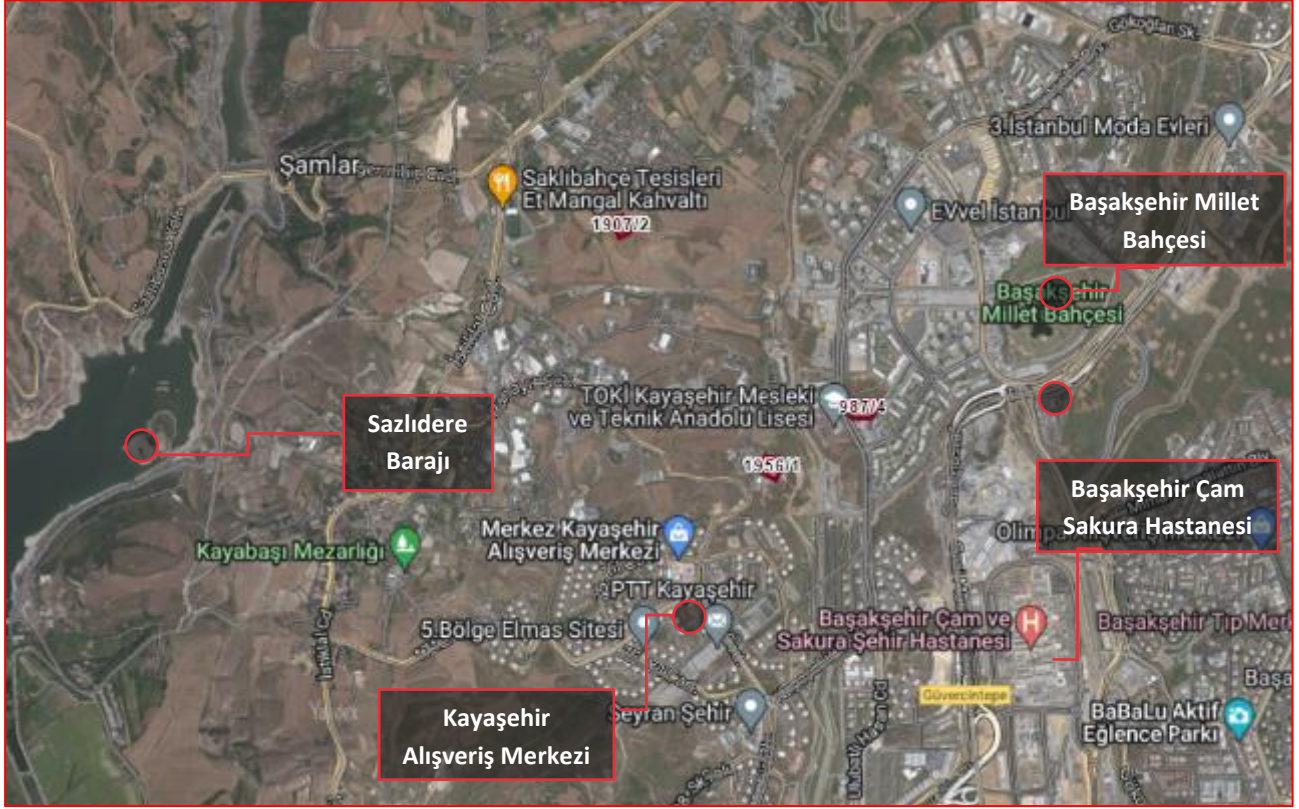
Söz konusu taşınmaz Başakşehir ilçesinin batısında yer alan ve Başakşehir'in üç ana bölgesinden biri olan Altınşehir-Kayabaşı bölgesinde konumlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar, bu bölge içerisinde yer alan Kayabaşı mahallesinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmıştır. Bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu gelişmeler yaşanmakta olup orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazın 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.



Taşınmazın yakın çevresinde Başakşehir Devlet Hastanesi, Olimpia Alışveriş Merkezi, Başakşehir Tıp Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar ile Emlak Konutları Başakşehir Evleri, Kuzey Yakası sitesi, Evvel İstanbul sitesi, Avrupa Konutları Başakşehir, Nidapark Kayaşehir gibi siteler yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu bölgede çok sayıda nitelikli toplu konut inşaatları ve rezidans projeleri yer almaktadır.

Bölgedeki büyük çaplı, karma projelerde oturma tamamlanması ve İstanbul Havalimanı'nın daha aktif olarak kullanılması ile birlikte bölgenin çehresinin de değişeceği düşünülmektedir. Bunun yanında ulaşım açısından kolay erişilebilirlik bölgenin cazibesini arttırmaktadır.



Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	10 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
D-100 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, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 1907 ada 2 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazlardır. Taşınmazların tamamı "arsa" niteliğindedir.

ARSA BİLGİLERİ	
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)
987 Ada 4 No.lu Parsel	10.221,00
1907 Ada 2 No.lu Parsel	5.000,00
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17

1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Belli bir bölümü düze yakın bir topografya sahip iken belli bölümünün eğimli bir topografyaya sahip olduğu görülmüştür. Konu parselin belli bir geometrik şekli bulunmamakla birlikte sınırlarını belirleyen herhangi bir sınırlayıcıya da rastlanmamıştır.

1907 ada 2 no.lu parsel boş durumda ve kısmi olarak eğimli bir parseldir. Taşınmazın kadastro yolları henüz açılmadığından erişim oldukça güçtür. Diktörgene yakın bir geometrik şekli bulunmaktadır.

987 ada 4 no.lu parsel erişim kolaydır. Konu parsel mevcut durumda boş durumdadır. Taşınmaz Kayabaşı Bulvarına cephelidir. Taşınmaz eğimli bir topografyaya sahiptir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "arsa" niteliğinde olup herhangi bir yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parselin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgeye toplu taşıma ile ulaşım zordur.
- Değerleme konusu parsellerin üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar mevcuttur.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, Başakşehir'in gelişmekte olan bölgelerindendir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, yabancıların yüksek talebinin olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- 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”** uygulanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazların mevcut imar planına göre parselin yapılaşma koşulları göz önüne alınarak, konu parsel üzerinde **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemiyle proje geliştirilmiş olup hasılat paylaşımı modeliyle geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa niteliğinde değerlendirilmesi ve üzerinde yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanmış olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların 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, taşınmazların 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.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Şehir Grup Emrullah Akyol 0 (532) 492 59 35	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret+Konut Alanı	Satılık	2.543	52.000.000	20.448	* Değerleme konusu taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parsel ve 1907 ada 2 no.lu parsel ve 1956 ada 1 no.lu parsel göre dezavantaja sahip olup, 1956 ada 1 no.lu parsel ve 1907 ada 2 no.lu parsel göre avantajlı konumdadır. * İstiklal caddesinden cephe almakta olup köşe başında yer almaktadır. * Konu taşınmaza göre kısmen benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Kısmi pazarlık payı mevcuttur.
2	Piyasa Araştırması (Söz konusu bilgi, ihaleyi kazanan firmadan alınmıştır.)	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret	Satılık	8.297	273.000.000	32.903	* Değerleme konusu taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parsel ve 1907 ada 2 no.lu parsel ve 1956 ada 1 no.lu parsel benzer konumdadır. * Konu taşınmaza göre kısmen benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlara benzerdir. * İhale usulüyle satılmış olup ihale muhammen bedelinin 145.209.050 TL olduğu öğrenilmiştir. İhalede muhammen bedelin çok üstüne çıkarak yüksek bir teklif verildiği düşünülmektedir. (Birim değer 17.511 TL/m²)
2	Hasan Bekdemir 0 (532) 385 15 73	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret+Konut Alanı E: 1.30 Hmax: 15.50	Satılık	9.066	200.000.000	22.060	* Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel ile benzer avantajlı, göre dezavantajlı, 1907 ada 2 no.lu parsel ve 987 Ada 4 no.lu parsel göre dezavantajlı konumdadır. * Taşınmaz içerisinde yol bulunmaktadır. * Konu taşınmazla göre kısmen benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlardan 1907 ada 2 no.lu parsel ve 1956 ada 1 no.lu parsel göre daha büyük alanlı 987 ada 4 no.lu parsel göre daha küçük alanlıdır. * Kısmi pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Altın Emlak Arnavutköy Karlıbayır Fatoş Şahinkanat 0 (534) 647 89 41	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Konut Alanı E: 0.75	Satılık	7.883	94.750.000	12.020	* Değerleme konusu taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parselde göre ana yola aldığı cephe bakımından benzer avantaja sahip olup , 1956 ada 1 no.lu parsel ve 1907 ada 2 no.lu parselde göre avantajlı konumdadır. *Konu taşınmazlara göre dezavantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlardan 1907 ada 2 no.lu parsel ve 1956 ada 1 no.lu parselde göre daha büyük, 987 ada 4 no.lu parselde göre daha küçük bir alana sahiptir. * Kısmi pazarlık payı mevcuttur.
4	Altın Emlak Arnavutköy Karlıbayır Fatoş Şahinkanat 0 (534) 647 89 41	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Konut Alanı E: 0.50	Satılık	5.500	63.750.000	11.591	* Değerleme konusu taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parselde göre ana yola aldığı cephe bakımından benzer avantaja sahip olup , 1956 ada 1 no.lu parsel ve 1907 ada 2 no.lu parselde göre avantajlı konumdadır. *Konu taşınmazlara göre dezavantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazlardan 1907 ada 2 no.lu parselden büyük olup diğerlerinden daha küçüktür. * Kısmi pazarlık payı mevcuttur.
5	Turyap Kayaşehir Merkez Avm Gültekin Şahan 0 (533) 123 11 12	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret+Konut Alanı E: 1.25	Satılmış/Yakın Zaman Önce	7.300	80.300.000	11.000	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. *Konu taşınmazlara göre avantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir. *Yola cephesi bulunmaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlardan daha küçüktür.
6	Turyap Kayaşehir Merkez Avm Gültekin Şahan 0 (533) 123 11 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Arsa	Ticaret+Konut Alanı E: 1.25	Satılmış/Yakın Zaman Önce	20.000	240.000.000	12.000	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. *Konu taşınmazlara göre avantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir. *Yola cephesi bulunmaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlardan olan 1907 ada 2 no.lu parsel ve 1956 ada 1 no.lu parselden daha büyük 987 ada 4 no.lu parselde daha küçüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmazlara benzer nitelikte satılık emsal sayısı oldukça kısıtlıdır. Taşınmazlara benzer nitelikteki imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazların imar lejandına, yapılaşma hakkına, yüz ölçümüne, yola cephe durumları gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, “Konut Alanı “niteliğindeki parsellerin birim satış değerinin yaklaşık 11.000- 14.000.-TL/m²’Ticaret Alanı” niteliğindeki parselin birim satış değerinin yaklaşık 23.500- 24.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Tuğra Gayrimenkul 0 (541) 698 12 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	120	4.000.000	33.333	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * 3-4 yıllık sitede yer almaktadır. * 4.katta konumlu olup 3+1 tipindedir.
2	Asel Gayrimenkul 0 (552) 242 47 01	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	105	2.750.000	26.190	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yeni yapılmış sitede yer almaktadır. * 5. katta konumlu olup 2+1 tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Net Gayrimenkul 0 (533) 146 29 75	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	178	6.000.000	33.708	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yeni yapılmış sitede yer almaktadır. * 16. katta konumlu olup 3+1 tipindedir.
4	Konut Gayrimenkul 0 (552) 937 56 49	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	172	5.200.000	30.233	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yeni yapılmış sitede yer almaktadır. * 3. katta konumlu olup 3+1 tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan konutların satış bedellerinin bulundukları lokasyona, yer aldıkları projenin bilinirliğine, reklam kabiliyetlerine, bulundukları kata, kullanım alanlarına, bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak konutların birim satış değerinin 36.000-39.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri /Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Kayaşehir Nidakule'de konumludur.	Ofis	Satılık	860	40.000.000	46.512	* Değerleme konusu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Yeni yapılmış bir binada yer almaktadır. * Nitelikli bir projede konumludur. * 13. katta bulunmakta olup tüm kat satılmak istenmektedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Kayaşehir Nidakule'de konumludur.	Ofis	Satılık	430	20.000.000	46.512	* Değerleme konusu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Yeni yapılmış bir binada yer almaktadır. * Nitelikli bir projede konumludur. * İki tanesi köşe ofis olmakla beraber toplam dört ofis içerir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Kayaşehir Kuzey Yakası'nda konumludur.	Ofis	Satılık	120	6.500.000	54.167	* Değerleme konusu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Yeni yapılmış bir binada yer almaktadır. * Nitelikli bir projede konumludur. * İkinci kata bulunmakta olup meydan cephelidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Kayaşehir Kuzey Yakası'nda konumludur.	Ofis	Satılık	37	2.050.000	55.405	* Değerleme konusu taşınmaza göre benzer konumdadır. * Yeni yapılmış bir binada yer almaktadır. * Nitelikli bir projede konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede konumlu ofislerin satış bedellerinin bulundukları lokasyona, kat adetlerine, kapalı alanlarına, bulunduğu bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak ticari ünitelerin zemin kat birim satış değerinin 50.000-55.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Geçmiş Yıllara Ait Arsa Emsalleri / Satış*

No	Yıl	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	2020	Marla Emlak 0 (532) 311 00 51	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Konut Alanı E: 1,00	Satılık	8.800	35.250.000	4.006	* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Yüz ölçümü bakımından taşınmazlara kıyasla büyüktür.
2	2020	Güven TAŞ	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret Alanı E: 1,00	Satılık	1.082	8.500.000	7.856	* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre oldukça avantajlıdır. * 1498 ada 5 no.lu parseldir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır.
3	2020	Başakşehir Belediye Başkanlığı	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Konut Alanı E:1,50	Satılık	90.084	450.000.000	4.995	* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * 1426 ada 8, 9, 10, 11 no.lu parsellerdir. * Toplam yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla oldukça büyüktür. * Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.
4	2021	Galaxy Emlak 0 (212) 690 35 10	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Konut Alanı E: 1,50	Satılmış / 2021 yılında	3.825	32.000.000	8.366	* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 1412 ada 1 no.lu parseldir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla oldukça büyüktür. * Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Hisseli parsel olup 3.825 m2'si satılmıştır.
5	2021	Alpha Emlak 0 (212) 533 78 44	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Konut Alanı	Satılık	2.396	31.150.000	13.001	* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Eski ada parsel no 1439/1'dir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla küçüktür. * Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlarla kısmen benzerdir.

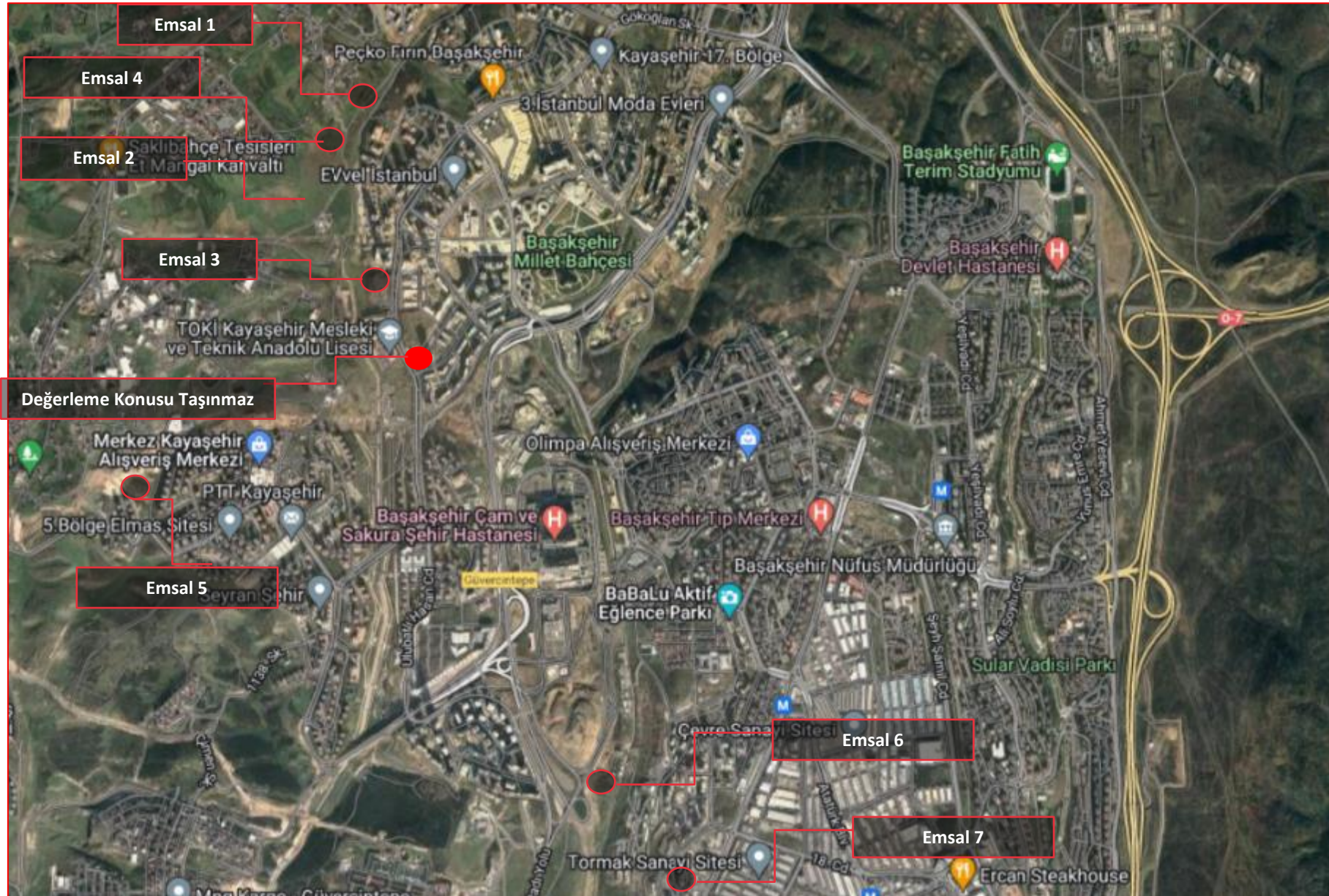
No	Yıl	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
6	2021	Alpha Emlak 0 (212) 533 78 45	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Ticaret Alanı	Satılık	2.428	48.000.000	19.769	* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre kısmen dezavantajlıdır. * Eski ada parsel no 1434/2'dir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla küçüktür. * Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır.

Değerlendirme:

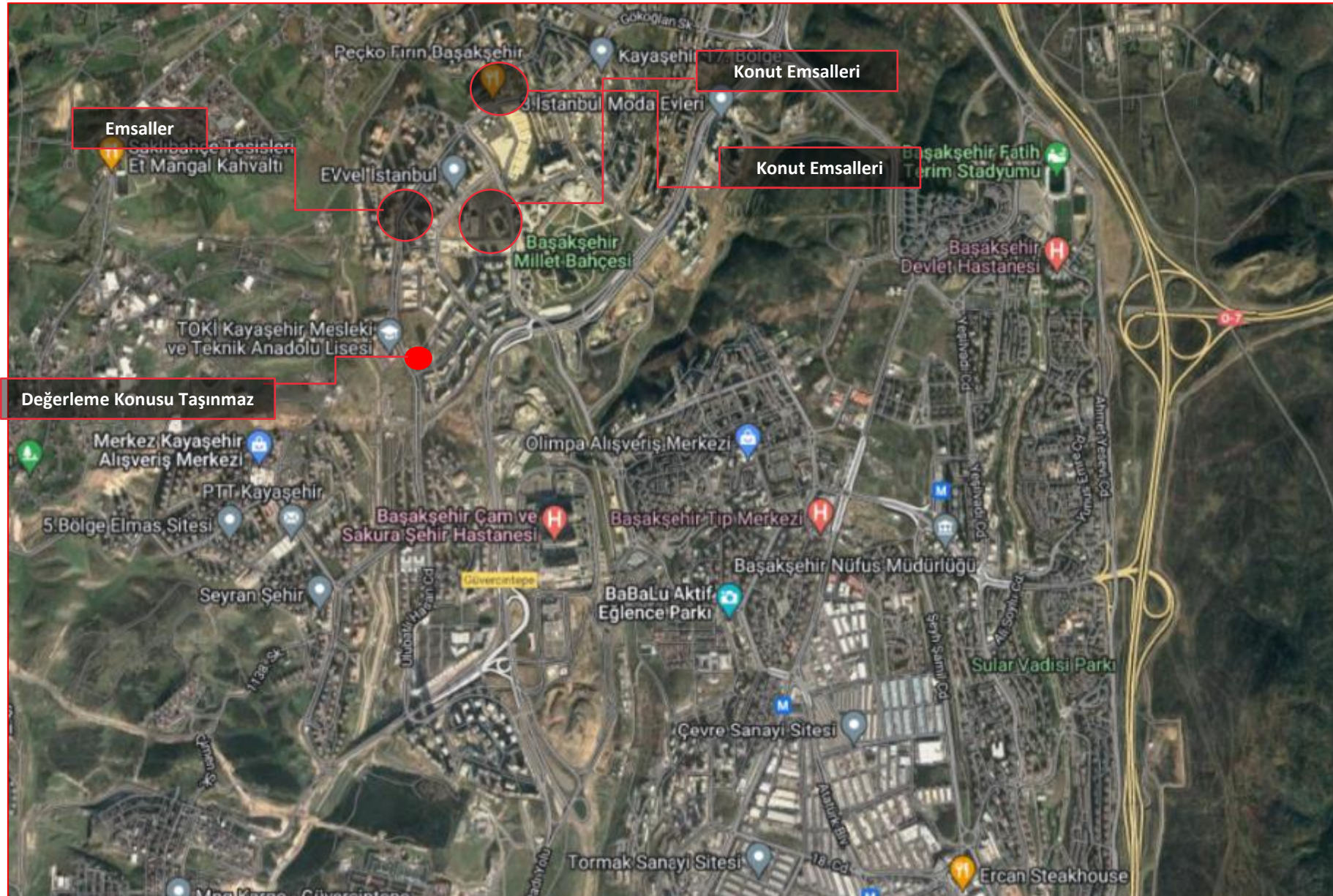
- Geçmişe dönük emsaller incelendiğinde, taşınmazların değerine etki eden faktörlerin 2022 yılındaki etkenler ile aynı olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 2021 yılında 6.000-8.000.-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

*** Geçmişe dönük satılık arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiştir.**

Emsal Krokisi-Satılık Arsa



Emsal Krokisi-Satılık Ofis ve Konut



KONUT-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	46.512	46.512	54.167	55.405
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-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	5%	5%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	19%	14%	1%	-3%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		54.791	52.581	54.546	53.688

KONUT-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	33.333	31.667	33.708	41.209
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-8%
	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	5%	5%	5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	15%	15%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		38.000	37.604	38.427	37.912

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-TİCARİ				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	20.448	32.903	22.060
	Pazarlık Payı	-5%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	-20%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	-5%	15%
	Yapılaşma Hakkı	10%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-6%	0%	-1%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		24.088	25.007	23.891

987 ada 4 no.lu parsel baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT ARSALARI					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	12.020	11.591	11.000	12.000
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	15%	15%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	0%	12%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	15%	25%	-5%	-5%
	Yüz Ölçümü	1%	0%	0%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		13.816	13.764	13.535	13.800

*Konu tablo 1956 ada 1 no.lu parseli göre hazırlanmış olup 1907 ada 2 no.lu parsel bu kapsamda şerefiyelendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Hisse Oranı	Arsa Değeri (TL)
987 Ada 4 No.lu Parsel	10.221,00	24.000	1,00	245.304.000
1907 Ada 2 No.lu Parsel	5.000,00	11.500	0,019970	1.148.275
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17	13.750	0,054348	5.394.744
TOPLAM DEĞERİ				251.847.019
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				251.845.000

Özet Tablo:

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse Oranı	31.12.2021 Tarihli Arsa Değeri (TL)	31.12.2022 Tarihli Arsa Değeri (TL)
1907 Ada 2 No.lu Parsel	5.000,00	0,019970	640.000	1.148.275
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17	0,054348	3.000.000	5.394.744
TOPLAM DEĞERİ			3.640.000	6.543.019

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, mevcut imar planı ve yapılaşma şartlarına uygun inşa edilebilecek proje dahilinde yer alacak konutların indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak nakit akımları analizi yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

Değerleme çalışması kapsamında söz konusu taşınmazların “Konut Alanı” lejandında kalan kısmı üzerinde imar planındaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak proje geliştirilmiştir. İlgili yönetmelik hükümleri gereğince, konu parsel üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlarından oluşan proje geliştirilmiştir.

1956 ada 1 no’lu parsel üzerinde konut alanı (E:1,00 Hmaks: 5 kat) yapılaşma koşulları göz önüne alınarak, konu parsel üzerinde indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak proje geliştirilmiş olup hasılat paylaşımı modeliyle arsa değerine dönüş yapılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,30

Risk primi: %4,70

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Konut parselleri için yapılan araştırmalarda elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %35-%40 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

-T2 Ticaret alanı lejandına sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %40-%45 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Söz konusu projede konut satışlarının 2023 yılında başlayacağı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu projede ofis satışlarının 2023 yılında başlayacağı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 38.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak ticari alanların birim satış bedellerinin 54.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	1956/1
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	7.219,17
TAKS	-
Emsal / KAKS	1,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	-
Emsale Dahil Alanı (m ²)	7.219,17

Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.384,92
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.384,92
Konut Alanı (m ²)	9.384,92

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9.384,92	11.500	107.926.592
Otopark	2.632,00	4.000	10.528.000
Ortak Alan	197,00	4.000	788.000
Toplam	12.213,92		119.242.592

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
119.242.591,50	8%	9.539.407	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
119.242.591,50	5,0%	5.962.130	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	119.242.591,50
Altyapı Maliyeti	9.539.407,32
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	5.962.129,58
Toplam (TL)	134.744.128,40

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
134.744.128,40	8%	10.779.530	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	119.242.592
Altyapı Maliyeti	9.539.407
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	5.962.130
Proje Genel Giderleri	10.779.530
Toplam (TL)	145.523.659

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	58.209.463	113.508.454

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	38.000
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	35,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	20,50%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	16,50%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,75%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.384,92	9.384,92	9.384,92
Satış Oranı (%)	0,00%	70,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	6.569,44	2.815,48
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		38.000,00	51.300,00
Toplam Konut Gelirleri	0	249.638.899	144.433.934
Proje Toplam Gelirleri	0	249.638.899	144.433.934
İnşaat Maliyeti	0	58.209.463	113.508.454
Pazarlama Gideri	0	3.744.583	2.166.509
Net Nakit Akışları	0	187.684.852	28.758.971
Arsa Sahibi Gelirleri	0	86.063.010	49.793.599
Müteahhit Gelirleri	0	101.621.841	-21.034.627

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	17.30%	17.30%	17.30%
Risk Primi	3.70%	4.70%	5.70%
İndirgeme Oranı	21.00%	22.00%	23.00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	174,743,956	173,151,590	171,587,701
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	174,740,000	173,150,000	171,590,000

Arsa Sahibi	35%
Müteahhit	65%

Arsa Değeri (TL)	103,979,677
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	14,403
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	14,400

Ada/Parsel No	987/4
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	10.221,00
TAKS	-
Emsal / KAKS	1,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	-
Emsale Dahil Alanı (m ²)	10.221,00
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	13.287,30
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	13.287,30
Ticaret Alanı (m ²)	13.287,30

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu	13.287,30	10.500	139.516.650
Otopark	5.723,76	4.500	25.756.920
Ortak Alan	583,64	3.500	2.042.731
Toplam	19.594,70		167.316.301

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
167.316.301,25	8%	13.385.304

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
167.316.301,25	5%	8.365.815

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	167.316.301,25
Altyapı Maliyeti	13.385.304,10
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	8.365.815,06
Toplam (TL)	189.067.420,41

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	167.316.301
Altyapı Maliyeti	13.385.304
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	8.365.815
Proje Genel Giderleri	15.125.394
Toplam (TL)	204.192.814

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	110.264.120	159.270.395

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	54.000
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	35,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	25,00%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	15,00%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	10,00%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024
Ticaret Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	13,287.30	13,287.30	13,287.30
Satış Oranı (%)	0.00%	60.00%	40.00%
Satılan Alan (m ²)	-	7,972.38	5,314.92
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		54,000.00	72,900.00
Toplam Ticaret Gelirleri	0	430,508,520	387,457,668
Proje Toplam Gelirleri	0	430,508,520	387,457,668
İnşaat Maliyeti	0	110,264,120	159,270,395
Pazarlama Gideri	0	4,305,085	3,874,577
Net Nakit Akışları	0	315,939,315	224,312,696
Arsa Sahibi Gelirleri	0	191,791,546	172,612,391
Müteahhit Gelirleri	0	124,147,770	51,700,305

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	17,30%	17,30%	17,30%
Risk Primi	3,70%	4,70%	5,70%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	414,235,470	409,591,836	405,043,868
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	414,240,000	409,590,000	405,040,000

Arsa Sahibi	45%
Müteahhit	55%

Arsa Değeri (TL)	273.114.797
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	26.721
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	26.700

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa konumundadır.

7.5 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Söz konusu parseller üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar yer almakta olup çalışma kapsamında yalnızca arsa değeri takdiri yapılmıştır.

7.6 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 taşınmazlardan 1907 ada 2 no.lu parsel ile 1956 ada 1 no.lu parsel için en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut**”; 987 ada 4 no.lu parsel için ise “**Ticaret**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Hisse Oranı	Arsa Değeri (TL)
987 Ada 4 No.lu Parsel	10.221,00	24.000	1,00	245.304.000
1907 Ada 2 No.lu Parsel	5.000,00	11.500	0,019970	1.148.275
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17	13.750	0,054348	5.394.744
TOPLAM DEĞERİ				251.847.019
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				251.845.000

7.8 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %8 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	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		1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL’ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri
		18%

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

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

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

***09.10.2020 tarihli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.E) kapsamında 22. Madde r bendi "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağıının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağıının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir" denilmektedir. Bu sebeple metruk yapı bulunan 384 ada 11 parsel de arsa olarak değerlendirilmiştir.**

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 taşınmazlar üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesine göre belirtme bulunmaktadır. Aynı kanun maddesinde “(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) idare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir” ibaresi yer aldığından ve konu şerhlerin 16.12.2020 tarihli olmasından kaynaklı olarak bu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir.

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 1907 ada 2 no.lu parsel ve 1956 ada 1 no.lu parseller mevcut durumda, 20.01.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Batı Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:1,00 ve Hmaks: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu 987 ada 4 no.lu parsel mevcut durumda, 22.04.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:1,00 ve Hmaks: 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1956 ada 1 no.lu parsel “Arsa” nitelikli olup mevcutta üzerinde kullanılmayan, metruk yapı bulunmaktadır. Ekonomik ömrünü doldurduğu tespit edilen yapının konumlu olduğu parsel de mevcutta arsa olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazlardan 1907 ada 2 no.lu parsel ve 987 ada 4 no.lu parsel ise “Arsa” nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olduğu kullanımlar için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “Arsa” dır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

09.10.2020 tarihli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Iıı-48.1)’Nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Iıı-48.1.E) kapsamında 22. Madde r bendi göz önünde bulundurularak yapının metruk olması sebebiyle boş arsa olarak değerlendirilmiştir. Bu sebeple parsellerin tapudaki nitelikleri arsa olarak tescil edilmiş ve fiili kullanımları da arsa olduğu görülmektedir.

Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **“Arsa*”** olarak alınmalarında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

*** 09.10.2020 tarihli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Iıı-48.1)’Nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Iıı-48.1.E) kapsamında 22. Madde r bendi “Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir” denilmektedir. Bu sebeple metruk yapı bulunan 1956 ada 1 parsel de arsa olarak değerlendirilmiştir.**

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 taşınmazlar “Arsa” nitelikli olmakla birlikte taşınmazların bu niteliğe uygun olan mevcut kullanımları için herhangi bir belgeye ihtiyaç duyulmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesine göre belirtme bulunmaktadır. Aynı kanun maddesinde “(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir” ibaresi yer aldığından ve konu şerhlerin 16.12.2020 tarihli olmasından kaynaklı olarak bu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir. İlgili belediye ile yapılan görüşmelerde kamulaştırma ile ilgili bir sürecin olmadığı öğrenilmiştir.

Gayrimenkul Satış Sözleşmesi 4.2 Maddesi’nde; “İdare, vadeli satışı yapılan taşınmaza ait gayrimenkul (arsa) satış sözleşmesinin 2.1.2 maddesinde belirtilen satış bedelinin %35’inin ödenmesi sonrasında alıcının bankaya yapacağı yazılı başvurunun idarece uygun görülmesi ve alıcının daha önce idareden satın aldığı başka taşınmaz veya taşınmazlara ait gecikmiş borcunun bulunmaması halinde (imar uygulaması yapılacak taşınmazlar hariç) ipotekli tapu verebilir. İpotek bedeli idare tarafından bakiye borcun %50 fazlası üzerinden ve kanuni faiz oranında, vadesi fekki idarece bildirilecek şekilde tespit edilir ve uygulanır.

Söz konusu borcun tamamının alıcı tarafından ödenmesi durumunda idare lehine tesis edilen ipotek kaldırılacaktır.

İdare, vadeli satışı yapılan taşınmaza ait gayrimenkul (arsa) satış sözleşmesinin 2.1.2 maddesinde belirtilen satış bedelinin %35’inin ödenmesi sonrasında alıcının bankaya yazılı başvurusu ve idarenin onayı olması şartıyla bakiye borcu için limit içi kesin içerikli ve süresiz banka teminat mektubu vererek ipoteksiz olarak tapu devri gerçekleştirebilir. İdare lehine verilecek teminat mektubunun tutarı alıcıya yazılı olarak bankaca bildirilir.

Devir ile ilgili olarak kanun gereği ödenmesi gereken tapu, döner sermaye harcı ve ipotek harcı ile özel işlem vergisi ve vb. giderler taraflarca kanuni yükümlülükleri oranında ödenecektir.” ifadesi bulunmaktadır. İlgili sözleşme kapsamındaki konu taşınmaz üzerine TOKİ lehine ipotek konmuştur. Söz konusu ipotek, arsanın TOKİ’den Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi’ne devri sürecindeki taksit ödemeleri nedeniyle konmuştur.

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 taşınmazlar üzerinde, taşınmazların devredilebilmesini engelleyecek herhangi bir kayıt olmadığı gibi taşınmazların devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da 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 taşınmazlardan 1907 ada 2 no.lu parsel ve 1956 ada 1 no.lu parseller “arsa” niteliğinde olup taşınmazın 16.06.2005 tarihinde, paylaşma sebebiyle edinilmesinden bu yana parsel üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. 987 ada 4 no.lu parsel ise satış vaadi sözleşmesine istinaden 12.12.2022 tarih ve 50286 tevmiye no ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına “Toki satışı ve ipotek onama ipotegi tesisi” sebebiyle tescil edilmiş olup üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı gelir yaklaşımı olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	251.845.000
Gelir Yaklaşımı	280.180.000

***Konu değerler taşınmazların hisse değerini belirtmektedir.**

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

Konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş PAYINA DÜŞEN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ*		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Rapor Tarihi	04.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	28.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	251.845.000-TL	İkiyüzellibirmilyonsekizyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	271.992.600.-TL	İkiyüzyetmişbirmilyondokuzyüzdoksanikibinaltıyüz.-TL

*** Değerleme konusu taşınmazların 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 3.640.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Satış Vaadi Sözleşmesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	KAYABAŞI	
	Mevki:		
	Ada:	1956	
	Parsel:	1	
	Yüz Ölçümü:	7.219,17 m2	
Cilt/Sayfa No:	161 - 15888		
Nispeti:	Arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hişsesi:	Hişseye düşen m ² :
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	78469/ 1443834	392,35
	ANONİM ŞİRKETİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	1:3380556	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yatırıya No:	Siciline Uygunluk:
	07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 10/04/2023 Arsa ERÜMÜ Yetkili Müşteri Yürürlüğü	
			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	KAYABAŞI	
	Mevki:		
	Alan:	1907	
	Parsel:	2	
	Yüz Ölçümü:	5.000,00 m2	
Cilt/Sayfa No:	159 - 15752		
Niheliği:	Arsa		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1997/ 100000	99,85
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	113380431	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Vevmiye No:	Siciline Uygunluk:
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 10/04/2023 İmza: ERGEMİL Yetkili-Mutadil Yetkilidir
			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR
	Mahalle/Köy:	KAYABAŞI
	Mevki:	
	Ada:	987
	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	10.221,00 m2
Cilt/Sayfa No:	143 - 14185	
Nispeti:	Arsa	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hisseye düşen m ² :	10.221,00
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	95349672
	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
	İşlem Bedeli:	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yayın No:
	07/04/2023 - 13191	Siciline Uygunluk: Veri Tarihi: 10/04/2023 Tescil Erişim: Yerel Mülkiyet Yürürlüğü
		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2022-14:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	987/4
Taşınmaz Kimlik No:	95349672	AT Yüzölçümü(m2):	10221.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	143/14185	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
714775866	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10221.00	10221.00	Toki Satışı ve Onama İpoteği Tesisi 12-12-2022 50286	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8285804) TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:8150014332	Hayır	132828982.00 TL	kanuni	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 12-12-2022 13:36 - 50286
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI Mah. - (Aktif) - 987 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	132828982.00 TL	Başakşehir - 12-12-2022 13:36 - 50286	-	

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2023-11:46

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1956/1
Taşınmaz Kimlik No:	113380556	AT Yüzölçümü(m2):	7219.17
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	161/15888	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Başakşehir - 16-12-2020 13:42 - 36592	-
Beyan	TOKİ NİN 11/09/2007 TR.47257 S.Y. YASA GEREĞİNCE 775 S.GECEKONDU KANUNUNUN 33.MADDESİ KAPSAMINDADIR.(Şablon: Diğer)		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 21-09-2007 00:00	-

1 / 6

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569387116	(SN:45205827) HÜSEYİN SAATÇIOĞLU : YUSUF Oğlu	-	57290/721 917	572.90	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387117	(SN:45753341) NURAN ÖZÇAKAR : KADRI Kızı	-	114070/72 1917	1140.70	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387118	(SN:45206252) ORHAN KARABUL : NAİL Oğlu	-	50950/721 917	509.50	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387119	(SN:45753196) REMZİYE SEÇEN : EMİN Kızı	-	10899/721 917	108.99	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387121	(SN:45205829) KAZIM ARTAN : HAMİT Oğlu	-	59866/721 917	598.66	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387122	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	350373/72 1917	3503.73	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
606163703	(SN:45204397) SECATTİN PEK : HARUN Oğlu	-	78469/144 3834	392.35	7219.17	Satış 13-09-2021 31069	-
606163705	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	78469/144 3834	392.35	7219.17	Satış 13-09-2021 31069	-

2 / 6

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞEHİRİ TARİH:08/03/2006 YEV:1211	HÜSEYİN SAATÇIOĞLU	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 08-03-2006 00:00 - 1211	
Serh	Kamu Haczi : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ	HÜSEYİN		Başakşehir -	

3 / 6

	nin 18/02/2016 tarih 2366 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	SAATÇIOĞLU		19-02-2016 13:01 - 3221	
Serh	Kamu Haczi : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ nin 15/11/2019 tarih E.34666 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : Başakşehir Belediyesi)	HÜSEYİN SAATÇIOĞLU		Başakşehir - 15-11-2019 10:52 - 30028	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339 BORÇ:1.000YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/09/2005 TAR.10485 SAYILI YAZISI	NURAN ÖZÇAKAR		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	HACİZ : 27/09/2005 9339 BORÇ : 1000 YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/092005 TAR . 10485 SAYILI YAZISI	ORHAN KARABUL		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339 BORÇ:1,000 YTL K.ÇEK.BLD.BŞK NIN 27/09/2005 TAR 10485 S. YAZISI	REMZİYE SEÇEN		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339 BORÇ:1.000YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/09/2005 TAR.10485 SAYILI YAZISI	KAZIM ARTAN		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞEHİRİ TARİH:08/03/2006 YEV:1211	KAZIM ARTAN	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332, (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 08-03-2006 00:00 - 1211	

4 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7677948) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:3100444603	Hayır	250000.00 TL	bila	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 02-04-2015 12:19 - 5713
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI Mah. - (Aktif) - 1956 Ada - 1 Parsel	57290/721 917	(SN:45205827) HÜSEYİN SAATÇIOĞLU : YUSUF Oğlu	250000.00 TL	Başakşehir - 02-04-2015 12:19 - 5713		

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

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



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2023-11:47

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1907/2
Taşınmaz Kimlik No:	113380431	AT Yüzölçümü(m2):	5000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	159/15752	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Başakşehir - 16-12-2020 13:42 - 36592	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 5

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569385921	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	38192/500 000	381.92	5000.00	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569385927	(SN:106253531) YÜCEL TAŞ : HİDAYET Oğlu	-	50001/500 000	500.01	5000.00	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
607109649	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1997/1000 00	99.85	5000.00	Satış 16-09-2021 31633	-
615740623	(SN:163706810) ZAFER SALAR : HULUSİ Oğlu	-	268101/10 00000	1340.51	5000.00	İntikal 21-10-2021 36900	-
615740625	(SN:162218263) UMUT SALAR : HULUSİ Oğlu	-	268101/10 00000	1340.51	5000.00	İntikal 21-10-2021 36900	-
615740628	(SN:183271837) SEVİM SALAR : MENŞAH Kızı	-	89367/500 000	893.67	5000.00	İntikal 21-10-2021 36900	-
700549942	(SN:151095981) ADEM KARAYEL : BAYRAM Oğlu	-	2879/1250 00	115.16	5000.00	Satış 20-10-2022 42654	-
720700910	(SN:178481946) CİHAN DELİ : HALİS Oğlu	-	16419/250 000	328.38	5000.00	Satış 29-12-2022 54007	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 5

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:27/09/2005 TR YEV:9339 BORÇ:1,000 YTL K.ÇEK BLD BŞK 27/09/2005 TAR 10485 SAY YAZISI	ZAFER SALAR		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2012 tarih 2012/16780 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4814.73 TL bedel ile Alacaklı : BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ZAFER SALAR		Başakşehir - 25-12-2012 14:23 - 15272	
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (KÜÇÜKÇEKMECE 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 27/01/2022 tarih 2022-30 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	ZAFER SALAR		Başakşehir - 27-01-2022 16:43 - 3225	
Serh	HACİZ:27/09/2005 TR YEV:9339 BORÇ:1,000 YTL K.ÇEK BLD BŞK 27/09/2005 TAR 10485 SAY YAZISI	UMUT SALAR		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2012 tarih 2012/16780 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4814.73 TL bedel ile Alacaklı : BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	UMUT SALAR		Başakşehir - 25-12-2012 14:23 - 15272	
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (KÜÇÜKÇEKMECE 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 27/01/2022 tarih 2022-30 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	UMUT SALAR		Başakşehir - 27-01-2022 16:43 - 3225	
Serh	HACİZ:27/09/2005 TR YEV:9339	SEVİM		Küçükçekmece	

	BORÇ:1,000 YTL K.ÇEK BLD BŞK 27/09/2005 TAR 10485 SAY YAZISI	SALAR		1.Bölge(Kapatildi) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2012 tarih 2012/16780 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4814.73 TL bedel ile Alacaklı : BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SEVİM SALAR		Başakşehir - 25-12-2012 14:23 - 15272	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ek 3: İmar Durumu

1956/1 parsel ve 1907/2 parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Batı Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı”

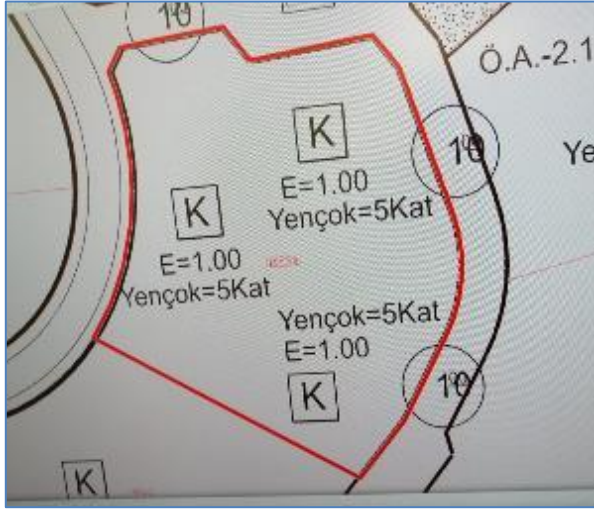
Plan Onay Tarihi: 20.01.2020

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks}: 5 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

Konu taşınmazlar konut rezerv alanında kalmaktadır.



987 ada 4 no.lu parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 22.04.2016

Lejandı: T2 Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks}: 6 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme mesafeleri bütün cephelerden 10 m.

Konu taşınmaz içi H_{max} ibaresi 24.02.2021 tarihinde kaldırılarak 6 kat olarak belirlenmiştir.

Ek 4: Satış Vaadi Sözleşmesi

GAYRİMENKUL (ARSA) SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Adres: Bilkent Plaza, B1 Blok, 06800-Bilkent/Ankara) (Sözleşmede "İDARE" olarak anılacaktır.) ile BAŞAKŞEHİR MAH. CAHİT ZARİFOĞLU CAD. NO:8 KAT:1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL adresinde ikamet eden FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ (Sözleşmede "ALICI" olarak anılacaktır.) arasında şartları aşağıda belirtilen bir GAYRİMENKUL Satış Sözleşmesi yapılmıştır. İDARE mülkiyetinde bulunan ve İDARE' ce satışı sunulan arsalar bu sözleşmede "GAYRİMENKUL" münhasıran satış işlemlerinde vekil sıfatıyla hareket eden "Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş." sözleşmede "FİRMA" satışı vadeli olarak gerçekleştirilen arsaların ödemelerinin takibini yapan "T.C. Ziraat Bankası A.Ş." sözleşmede BANKA olarak anılacaktır.

1- SÖZLEŞMENİN KONUSU

İDARE mülkiyetinde bulunan arsaların satışı, işbu sözleşme hükümleri gereğince yürütülür.

Sözleşmenin konusu, aşağıda özellikleri belirtilen GAYRİMENKUL'ün işbu sözleşmede öngörülen şartlarla ALICI'ya satışidir.

İL/İLÇE : İSTANBUL – BAŞAKŞEHİR – KAYABAŞI
PAFTA NO :
ADA NO : 987
PARSEL NO : 4
ALANI (M²) : 10.221

2- ÖDEME ŞEKLİ VE SATIŞ BEDELİ

2.1. ÖDEME ŞEKLİ: Vadeli

VADELİ SATIŞ BEDELİ (KDV MUAF) : 120.200.000 TL.

PEŞİNAT MİKTARI (Satış Bedelinin % 25 'i) : 30.050.000 TL

Peşinat bedeli, alıcının talebine ve imzalamış olduğu Arsa Satış Şartnamesinin ilgili maddesine istinaden, vade farkı verilmek suretiyle aşağıda yer alan şekliyle vadelenmiştir.

Ödenen Peşinat Bedeli: 5.308.000 (Terminat tutarları toplamı)

Ödenecek Vade Farklı Peşinat Bedeli (07/01/2022): 25.975.087 TL

(Bu bedelin, 14/02/2022 tarihinde ödenmemesi halinde iş bu sözleşmenin feshi ile ilgili maddeler devreye girecek ve sözleşme fesih yoluna gidilecektir.)

TAKSİTLENDİRİLEN BORÇ BAKİYESİ : 90.150.000 TL.

(GAYRİMENKUL'ün Vadeli Satış Bedelinden Toplam Peşinat Miktarının Düşülmesi ile bulunur.)

VADE : 60 aydır.

EMLAK YÖNETİM HİZMETLERİ VE TİC. A.Ş.
Halkalı/Ataköy/Üsküdar 221 Sok. No:50
Halkalı/Ataköy/Üsküdar 1/İSTANBUL
Tel:0 212 202 35 25/40
Fax:0 212 912 17 99
Halkalı V.D.:324 150 6601

1

FUZUL YAPI İNŞ. PAZ. A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir / İSTANBUL
Tel:0212 487 50 00 Fax:0212 488 21 22
Tel:0212 485 46 21 Fax:0212 531 63 80
Halkalı V.D. 388 006 4638

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan