



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Bağımsız Bölüm

Gaziosmanpaşa / İstanbul

2023A33 / Rapor Tarihi: 19.01.2023

Değer Tarihi: 19.01.2023

Revize Rapor Tarihi:19.04.2023

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Gaziosmanpaşa'da konumlu olan **"2 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2023A33** no.lu değerleme çalışması hazırlanmış ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiştir. . Değerleme konusu taşınmazlar, 18.621,57 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde net 144,99 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.01.2023	
Rapor Tarihi	19.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.975.000.-TL	Yedimilyondokuzyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.054.750.-TL	Sekizmilyonellidörtbinyediyüzelli.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 10.01.2023 tarih, 119 no.lu sözleşmeye 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.

İrem CÖMERT Değerleme Uzmanı Lisans No: 405192	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
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	27
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	30
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	45
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler	50

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO kapsamında halka arzı düşünülen gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, Tem Avrasya Konutları, A Blok, No:36A, Daire:4, C Blok, No:36C, Daire:3, Gaziosmanpaşa / İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada, 8 parsel, A Blok, 4 no.lu bağımsız bölüm ve C Blok, 3 no.lu bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	18.621,57 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı KAKS: 2,50
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut
FİNANSAL GÖSTERGELER	
KONUT BİRİM DEĞERİ	55.000 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	19.01.2023
RAPOR TARİHİ	19.01.2023
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.975.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.054.750.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.04.2023 tarihinde, 2023A33 rapor numarası ile tanzim edilmiş ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiştir..

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada, 8 parsel, A Blok, 4 bağımsız bölüm no.lu ve C Blok, 3 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 19.01.2023 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; GYO kapsamında halka arzı düşünülen gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No:404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT (Lisans No:405192) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.04.2023 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 A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 119 no.lu ve 10.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 119 no.lu ve 10.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada, 8 parsel, A Blok, 4 bağımsız bölüm no.lu ve C Blok, 3 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 19.01.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmış ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

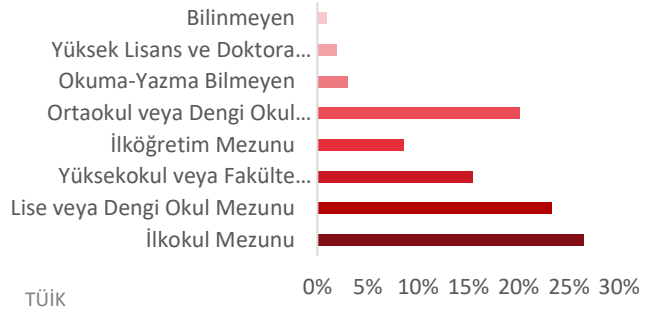
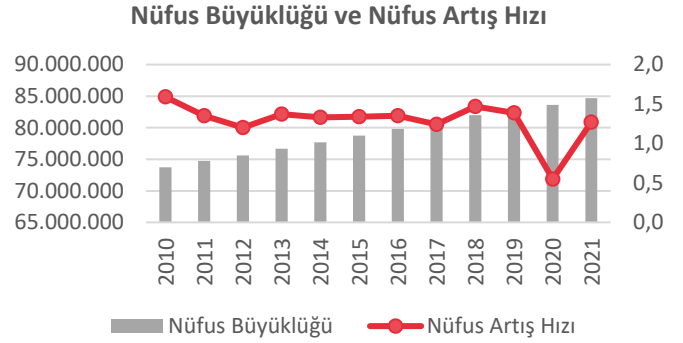
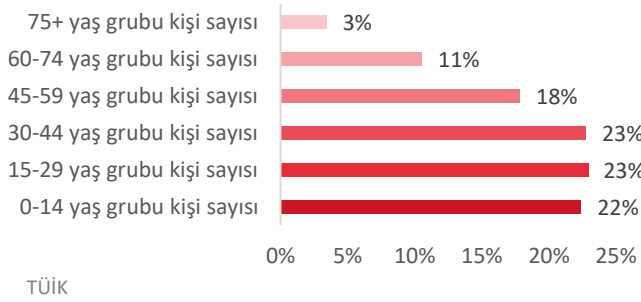
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

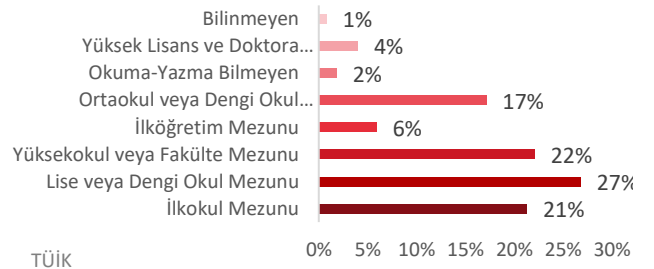
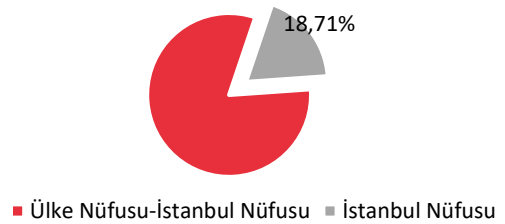
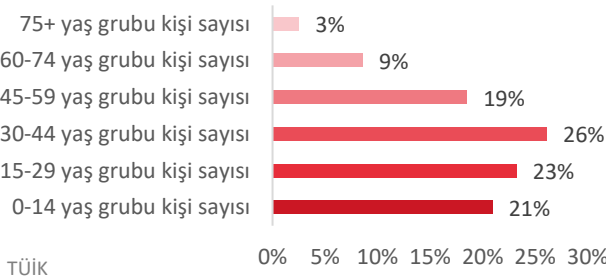
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



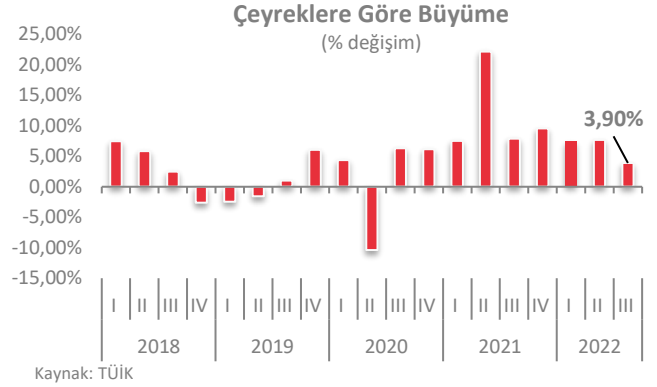
İstanbul

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

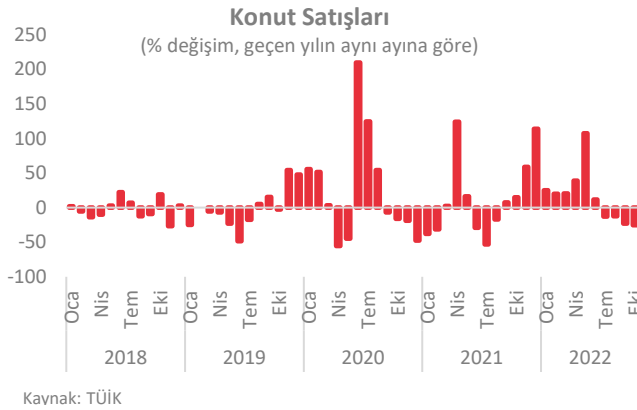
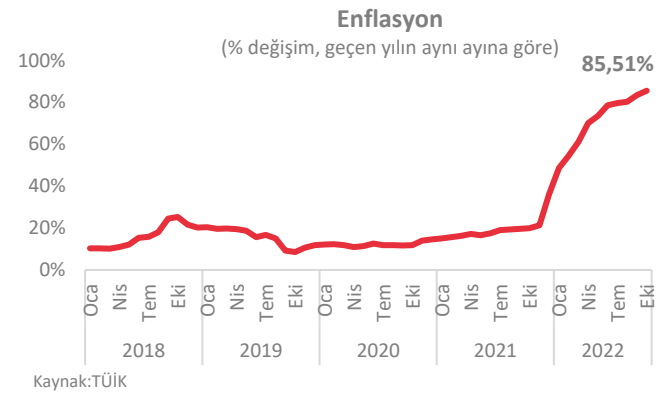


2.2 Ekonomik Veriler¹

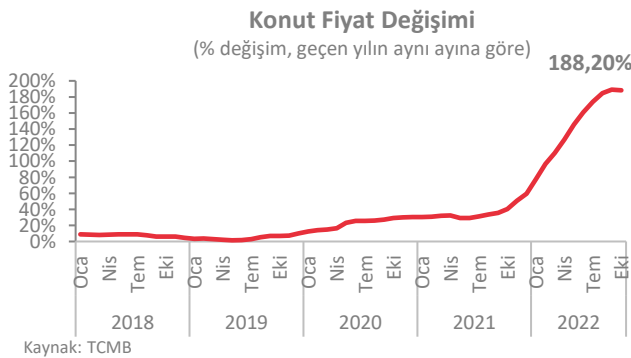
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış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



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



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



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

¹ TSKB A.Ş.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Gaziosmanpaşa	
Mahallesi	Karayolları	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	6619	
Parsel No	8	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A Blok 20 Kat,B Blok 21 Kat,C Blok 22 Kat,D Blok 20 Kat,E Blok 20 Kat Ve F Blok 20 Kattan Oluşan Betonarme Apartman Ve Arsası	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	18.621,57 m ²	
Blok No	A	C
Kat No	1.Normal Kat	1.Normal Kat
Bağımsız Bölüm No	4	3
Bağımsız Bölümün Niteliği	Daire	Daire
Arsa Pay/Payda	2582/1862157	2662/1862157
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi / Tam	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 19.01.2023 tarih, saat 16:16-16:17 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

A Blok 4 No.lu ve C Blok 3 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Hanesinde;

- ...KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (13.05.2020 tarih, 7307 yevmiye no)
- 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (Şablon: 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi) (12.02.2019 tarih, 2424 yevmiye no)
- Yönetim Planı : 29/05/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (29.05.2017 tarih, 9502 yevmiye no)
- Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (01.02.2010 tarih, 1410 yevmiye no)*

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18 Yıllığına 1 TL den 18 Yıl Müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi) (05.07.2018 tarih, 11105 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %22 değişken faizle, F.B.K. süreli, 1. dereceden, 12.000.000-TL bedelle ipotek mevcuttur. (20.10.2020 tarih, 20080 yevmiye no)

A Blok 4 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

- İhtiyati Haciz: İnegöl İcra Dairesi'nin 27/12/2022 tarih 2022/10660 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 39.833,13 TL (Alacaklı: Murat Bedir) (27.12.2022 tarih, 37000 yevmiye no)**

*Söz konusu beyanın, konu gayrimenkullerin inşa edilmesinden önce konulduğu ve sonrasında 2018 yılında inşaata başlandığı, 2020 yılında ise yapı kullanma izin belgesi alınarak projenin tamamlandığı görülmüştür. Söz konusu beyanın güncel gayrimenkul kullanımları ve yasallık belgeleri ışığında geçerliliği bulunmadığı düşünülmektedir. Geçmişte Hazine adına tescil edilmiş olduğu ve sonrasında 3. şahıslara satışı gerçekleştiği düşünülmektedir. İlgil beyan ile ilgili firma açıklaması aşağıdaki gibidir:

“Bu parselin kökü olan eski parselle ilgili Hazinesinin koymuş olduğu bir takyidat olup, 6619 8 parselin yanına okul ve cami yapılarak gereği yapılmıştır. Hazine tarafından bu kayıt unutulmuştur. Satışa ve İnşaat yapımına da mani değildir. Proje de bitirilmiştir.”

**Söz konusu haciz için müşteriden bilgi talep edilmiş ancak konu taşınmazın, revize rapor tarihi itibarıyla satılmış olması gerekçesiyle herhangi bir açıklamaya gerek olmadığı yönünde yorum alınmıştır.



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

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

Sermaye Piyasası Kurulu'na

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

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

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

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



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

TARİH 17/11/2022

İşaretimiz:EB

13	569	13	KONUT	TEK BLOK	3	20.000.000	24.05.2022	3.450.000	3.450.000	2. DERECE 200.000.000 TL
14	569	13	KONUT	TEK BLOK	15	20.000.000	24.05.2022	2.400.000	2.400.000	
15	569	13	KONUT	TEK BLOK	20	20.000.000	24.05.2022	2.400.000	2.400.000	
16	569	13	KONUT	TEK BLOK	30	20.000.000	24.05.2022	2.450.000	2.450.000	
17	569	13	KONUT	TEK BLOK	51	20.000.000	24.05.2022	4.050.000	4.050.000	
18	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	58	20.000.000	24.05.2022	1.600.000	1.600.000	
19	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	59	20.000.000	24.05.2022	1.600.000	1.600.000	
20	569	13	DÜKKAN	TEK BLOK	60	20.000.000	24.05.2022	1.700.000	1.700.000	
21	6619	8	KONUT	TEK BLOK	4	12.000.000	23.05.2022	2.050.000	2.150.000	2. DERECE 120.000.000 TL
22	6619	8	KONUT	TEK BLOK	3	12.000.000	23.05.2022	2.050.000	2.150.000	
23	566	1	KONUT	TEK BLOK	2	10.000.000	24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
24	566	1	KONUT	TEK BLOK	3		24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
25	566	1	KONUT	TEK BLOK	4		24.05.2022	3.600.000	3.600.000	
26	566	1	KONUT	TEK BLOK	5		24.05.2022	3.600.000	3.600.000	
27	566	1	KONUT	TEK BLOK	6	10.000.000	24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
28	566	1	KONUT	TEK BLOK	7		24.05.2022	3.650.000	3.650.000	
29	566	1	KONUT	TEK BLOK	8		24.05.2022	3.000.000	3.000.000	
30	566	1	KONUT	TEK BLOK	9		24.05.2022	3.800.000	3.800.000	
31	576	4	KONUT	TEK BLOK	1	780.000	24.05.2022	1.250.000	1.250.000	2. DERECE 10.000.000 TL
32	552	7	KONUT	67/A	2	855.000	27.05.2022	1.500.000	1.500.000	2. DERECE 10.000.000 TL
33	552	7	KONUT	64	36	1.050.000	27.05.2022	1.750.000	1.750.000	2. DERECE 10.000.000 TL
34	552	7	KONUT	64	40	870.000	27.05.2022	1.260.000	1.260.000	2. DERECE 10.000.000 TL
35	796	1	KONUT	81-10	1	8.100.000	31.05.2022	10.500.000	10.500.000	
36	552	7	KONUT	65/B	1	795.000	27.05.2022	1.400.000	1.400.000	
37	552	7	KONUT	65/C	2	795.000	27.05.2022	1.400.000	1.400.000	
38	565	12	KONUT	A	4	27.000.000	7.06.2022	4.700.000,00	5.000.000,00	



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

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

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

Bilgilerinize arz ederiz.

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

İkitelli Ticari Şube
İmza

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

Ticaret Sicil No: 862070, Barbaros Mahallesi Şebboy Sokak No:4 34746 Ataşehir/İstanbul, Tel: (216) 503 70 70, Faks: (212) 340 93 99
www.halkbank.com.tr

Konu taşınmazlar için alınan ipotek yazısından bağımsız bölümlerin blok numaraları tespit edilemediği için ve ipotek yazısı 15.06.2022 tarihli genel kredi sözleşmesi için hazırlandığından taşınmazların ipotek tarihinin 20.10.2020 olması sebebi ile müşteriden yazı talep edilmiş olup iletilen yeni yazı doğrultusunda söz konusu ipotek kaydının taşınmazlara ait olduğu teyit edilmiştir. İlgili belge aşağıda sunulmuştur.



31.01.2023

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

“Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Sermaye Piyasası Kurulu’na hitaben 17.11.2022 tarihinde yazılan yazıda belirtilen taşınmaz ve ipotek bilgisi, İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi, 6619 ada, 8 parsel no.lu ana gayrimenkul üzerinde, C Blok’ta konumlu 3 ve A Blok’ta konumlu 4 no.lu bağımsız bölümler üzerinde yer alan 20.10.2020 tarih, 20080 yevmiye numaralı ipoteklere aittir.

21	6619	8	KONUT	TEK BLOK	4	12.000.000	23.05.2022	2.050.000	2.150.000
22	6619	8	KONUT	TEK BLOK	3	12.000.000	23.05.2022	2.050.000	2.150.000

Saygılarımızla,

Adı Soyadı : Mahmut Akbal

Unvan : Yönetim Kurulu Başkanı

İmza :

FUZUL YAPI İNŞAAT A.Ş.
Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad.
No:8 Kat:1 Başakşehir İSTANBUL
Tlf: 0212 4635 24 34 Faks: 0212 4631 63 66
Ekinelli V.B. 308 006 7638

Başakşehir Mah.Cahit Zarifoğlu Cad.
No.8 Olimpa Rezidans Kat.1
Başakşehir İstanbul
Tlf : 0212 487 50 00
Faks: 0212 4682122

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulere ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazlar üzerinde müştereken muhtelif beyanlar bulunmakta olup söz konusu beyanların, aynı zamanda yine taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan rehin ve şerhin de taşınmazların üzerinde devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlaması bulunmamaktadır.

Taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel için 01.02.2010 tarih ve 1410 yevmiye no.'lu "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir" beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazların üzerinde yer aldığı 6619 ada 8 no.lu parsel Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi mülkiyetine geçmeden ve taşınmaz üzerinde proje inşaatı başlamadan önce TOKİ mülkiyetindedir. TOKİ mülkiyetinde olduğu yapı ruhsatlarından tespit edilebilmektedir. Söz konusu beyan da TOKİ mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin olup mülkiyetin mevcut durumda TOKİ'de olmaması dikkate alınmış ve konu beyanın mevcut durumda herhangi bir hükmünün olmadığı görülmüştür. Bu sebeple konu beyanın taşınmazın devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

"MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ

I. GİRİŞ

1) 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun ek 4 üncü maddesinde; "28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." hükmü yer almaktadır."

Taşınmazlardan A Blok'ta yer alan 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ihtiyati haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir.

"İhtiyati Haciz: Haczedilen malın taşınmaz olması durumunda İcra ve İflas Kanunu'nun 91. Maddesine göre muhafaza tedbiri olarak haczin durumu, ne kadar miktar için yapıldığı ile alacaklının adı ve adresi icra memuru tarafından tapu siciline bildirilir. Medeni Kanun'un "tasarruf yetkisinin kısıtlanmasında" başlıklı 1010. Maddesinde haciz sebebine dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamalarının tapu kütüğüne şerh verilebileceği düzenlenmiştir. Buna göre tapu kütüğünde ilgili taşınmaz üzerine şerh konulur.

Şerh verilmekle tasarruf yetkisi kısıtlaması aleniyet kazanır ve taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Ancak haciz, o taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini ortadan kaldırmaz. Taşınmaz malın haczedilmesi ile birlikte İcra İflas Kanunu'nun 91. Maddesi ve Medeni Kanun'un 1010 maddesi gereği tasarruf yetkisi kısıtlanır.

İcra ve İflas Kanunu

İhtiyati haciz kararının icrası:

Madde 261 – İhtiyati haciz kararları, 79 dan 99 uncuya kadar olan maddelerdeki haczin ne suretle yapılacağına dair hükümlere göre icra edilir.

4 – Taşınmazlar hakkında

Madde 91 – (Değişik: 9/11/1988-3494/10 md.) Taşınmazın haczi ile tasarruf hakkı Medeni Kanunun 920 nci maddesi anlamında tahdide uğrar. Sicile kaydedilmek üzere haciz keyfiyeti, ne miktar meblağ için yapıldığı ve alacaklının adı ile tebliğe yarar adresi icra dairesi tarafından tapu siciline bildirilir.

(Ek fıkra: 17/7/2003-4949/23 md.) Hacizli taşınmazın el değiştirmesi hâlinde 148/a maddesi uygulanır.

Medeni Kanun

b. Tasarruf yetkisinin kısıtlanmasında

Madde 1010- Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir:

1. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,
2. Haciz, iflâs kararı veya konkordato ile verilen süre,
3. Aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler.

Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir."

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulere ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazlar üzerinde müştereken muhtelif beyanlar bulunmakta olup söz konusu beyanların, aynı zamanda yine taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan rehin ve şerhin de taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır

Taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel için 01.02.2010 tarih ve 1410 yevmiye no.'lu "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir" beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazların üzerinde yer aldığı 6619 ada 8 no.lu parsel Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi mülkiyetine geçmeden ve taşınmaz üzerinde proje inşaatı başlamadan önce TOKİ mülkiyetindedir. TOKİ mülkiyetinde olduğu yapı ruhsatlarından tespit edilebilmektedir. Söz konusu beyan da TOKİ mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin olup mülkiyetin mevcut durumda TOKİ'de olmaması dikkate alınmış ve konu beyanın mevcut durumda herhangi bir hükmünün olmadığı görülmüştür. Bu sebeple konu beyanın taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan A Blok'ta yer alan 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ihtiyati haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 19-1-2023-16:17		
				
Kaydı Oluşturan: ÇAĞDAŞ COŞKUN				
Makbuz No	Dekont No	Başvuru No		
011123027587	20230119-1753-F05926	2758		
TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6619/8	
Taşınmaz Kimlik No:	96187005	AT Yüzölçümü(m2):	18621.57	
İl/İlçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE	
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	KARAYOLLARI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.NORMAL//3	
Cilt/Sayfa No:	34/3341	Arsa Pay/Payda:	2662/1862157	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 20 KAT,B BLOK 21 KAT,C BLOK 22 KAT,D BLOK 20 KAT,E BLOK 20 KAT VE F BLOK 20 KATTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-

				Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 13-05-2020 09:25 - 7307	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 13-05-2020 09:25 - 7307	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.(Şablon: 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi)	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Gaziosmanpaşa - 12-02-2019 09:09 - 2424	-
Beyan	Yönetim Planı : 29/05/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Gaziosmanpaşa - 29-05-2017 15:16 - 9502	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
725125921	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-01-2023 1681	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 4

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gaziosmanpaşa - 01-02-2010 15:54 - 1410	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ((18 Yılığına 1 TL den 18 Yıl Müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.Lehine Kira Şerhi)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Gaziosmanpaşa - 05-07-2018 11:13 - 11105	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22,0 değişken	1/0	F.B.K.	Gaziosmanpaşa - 20-10-2020 16:18 - 20080

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev
Gaziosmanpaşa - KARAYOLLARI - (Aktif) - 6619 Ada - 8 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Gaziosmanpaşa - 20-10-2020 16:18 - 20080	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8IH54gULsY3FV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-16:16

**Kayıd Oluşturan: ÇAĞDAŞ COŞKUN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011123027587	20230119-1753-F05926	2758

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6619/8
Taşınmaz Kimlik No:	96187434	AT Yüzölçümü(m2):	18621.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAYOLLARI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.NORMAL//4
Cilt/Sayfa No:	32/3115	Arsa Pay/Payda:	2582/1862157
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 20 KAT,B BLOK 21 KAT,C BLOK 22 KAT,D BLOK 20 KAT,E BLOK 20 KAT VE F BLOK 20 KATTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 13-05-2020 09:25 - 7307	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 13-05-2020 09:25 - 7307	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.(Şablon: 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi)	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Gaziosmanpaşa - 12-02-2019 09:09 - 2424	-
Beyan	Yönetim Planı : 29/05/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 29-05-2017 15:16 - 9502	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
725125920	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-01-2023 1681	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 4

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gaziosmanpaşa - 01-02-2010 15:54 - 1410	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18 Yıllığına 1 TL den 18 Yıl Müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.Lehine Kira Şerhi)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Gaziosmanpaşa - 05-07-2018 11:13 - 11105	
Serh	İhtiyati Haciz : İnegöl İcra Dairesi nin 27/12/2022 tarih 2022/10660 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 39833.13 TL . (Alacaklı : Murat Bedir)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gaziosmanpaşa - 27-12-2022 13:48 - 37000	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22,0 değişken	1/0	F.B.K.	Gaziosmanpaşa - 20-10-2020 16:18 - 20080
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Gaziosmanpaşa - KARAYOLLARI - (Aktif) - 6619 Ada - 8 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Gaziosmanpaşa - 20-10-2020 16:18 - 20080		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **u4gw90U71DjXX** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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 19.01.2023 tarih, saat 16:16-16:17 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar 17.01.2023 tarih ve 1681 yevmiye no.lu satış işlemleri ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. mülkiyetine geçmiş ve son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde alım satım işlemi gerçekleşmiştir.

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.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle nitelikli, yaklaşık 15-20 katlı konut siteleri yer almakta olup aynı zamanda yakın çevresinde konut+ticaret fonksiyonları mevcuttur. Ek olarak, bölgede eğitim tesisi, park ve kentsel hizmet alanları yer almaktadır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nde 23.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

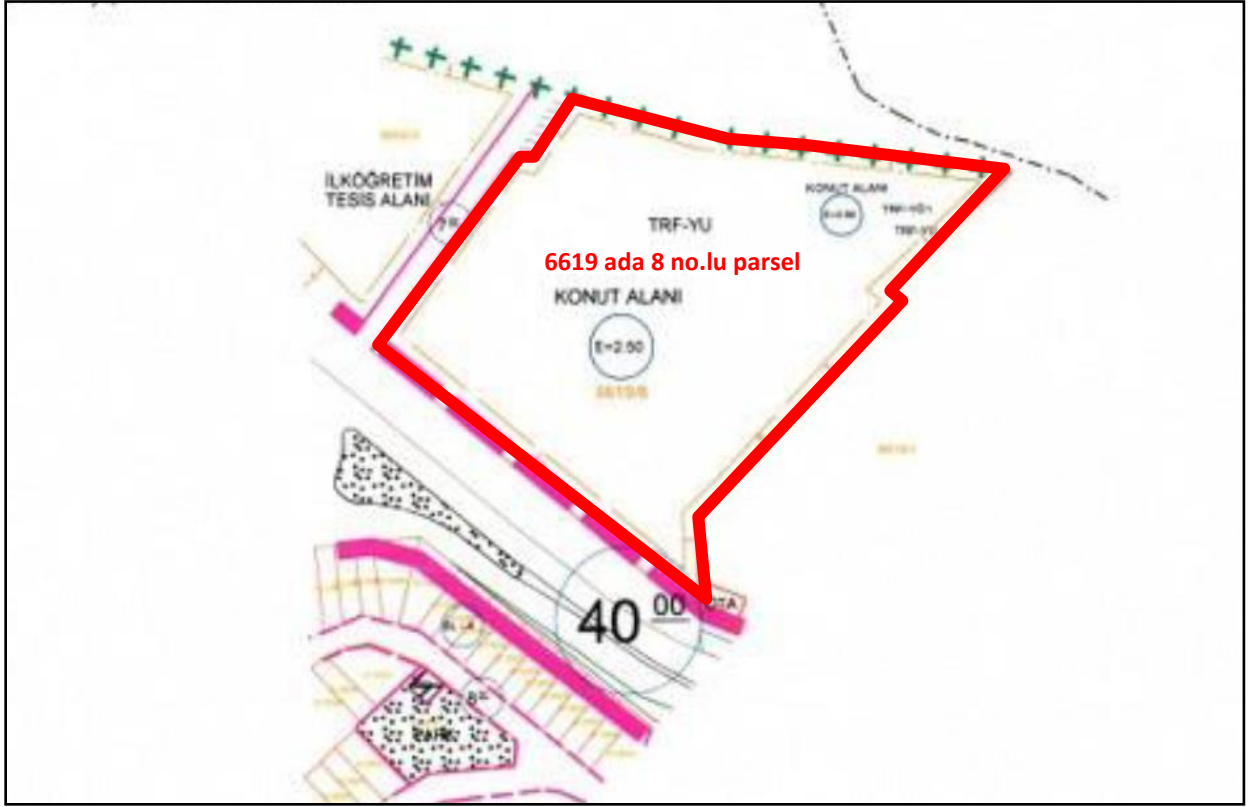
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "3. Nolu Gecekondur Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 15.11.2016

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 2,50
- Avan proje yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin yola / parka terki bulunmamaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, mevcut durumda, 15.11.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "3. Nolu Gecekondü Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 2,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nde 23.01.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

A BLOK

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	Bila	Bila	-	Bila	113 Bağımsız Bölümlü A Blok Projesi
Yapı Ruhsatı	24.03.2017	56	14.844,05	Yeni Yapı	Mesken: 9.761,36 m ² Ofis ve İşyeri: 1.217,38 m ² Ortak Alan: 3.865,31 m ²
Yapı Ruhsatı	13.06.2018	89	14.844,05	İsim Değişikliği	Mesken: 9.761,36 m ² Ofis ve İşyeri: 1.217,38 m ² Ortak Alan: 3.865,31 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.03.2020	27	14.844,05	Yeni Yapı	Mesken: 9.761,36 m ² Ofis ve İşyeri: 1.217,38 m ² Ortak Alan: 3.865,31 m ²

C BLOK

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	Bila	Bila	-	Yeni Yapı	114 Bağımsız Bölümlü A Blok Projesi Mesken: 9.915,84 m ²
Yapı Ruhsatı	24.03.2017	58	22.476,06	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 1.222,14 m ² Ortak Alan (Kapıcı Dairesi): 158,28 m ² Ortak Alan: 11.179,8 m ² Mesken: 9.915,84 m ²
Yapı Ruhsatı	13.06.2018	91	22.476,06	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri: 1.222,14 m ² Ortak Alan (Kapıcı Dairesi): 158,28 m ² Ortak Alan: 11.179,8 m ² Mesken: 9.915,84 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.03.2020	29	22.476,06	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 1.222,14 m ² Ortak Alan (Kapıcı Dairesi): 158,28 m ² Ortak Alan: 11.179,8 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; A Blok için onaylanmış bila tarihli "Mimari Proje" ve alınmış 06.03.2020 tarih, 27 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. C Blok için ise onaylanmış bila tarihli "Mimari Proje" ve alınmış 06.03.2020 tarih, 29 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkullerden A Blok için düzenlenmiş 30.10.2019 tarih ve Y2234A1BEA2A7 nolu, C Blok için düzenlenmiş 30.10.2019 tarih ve Y2234947143E1 no.lu enerji verimlilik sertifikaları 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 gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Yeni projeye ilişkin proje tasdikleri ve yapı ruhsatlarının düzenlenme çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Ancak hazırlanan projelerin henüz onaylanmadığı ve yapı ruhsatı düzenlenmediği için konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

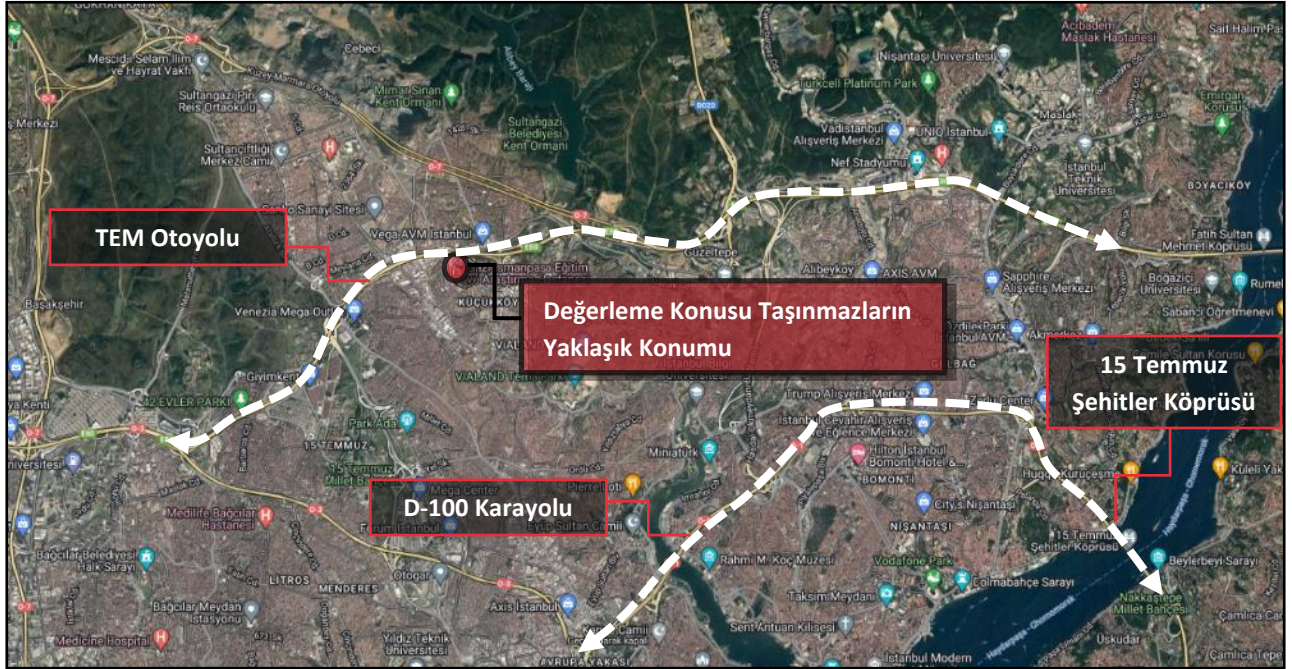
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, Tem Avrasya Konutları, A Blok, No:36A, Daire:4, C Blok, No:36C, Daire:3, Gaziosmanpaşa / İstanbul

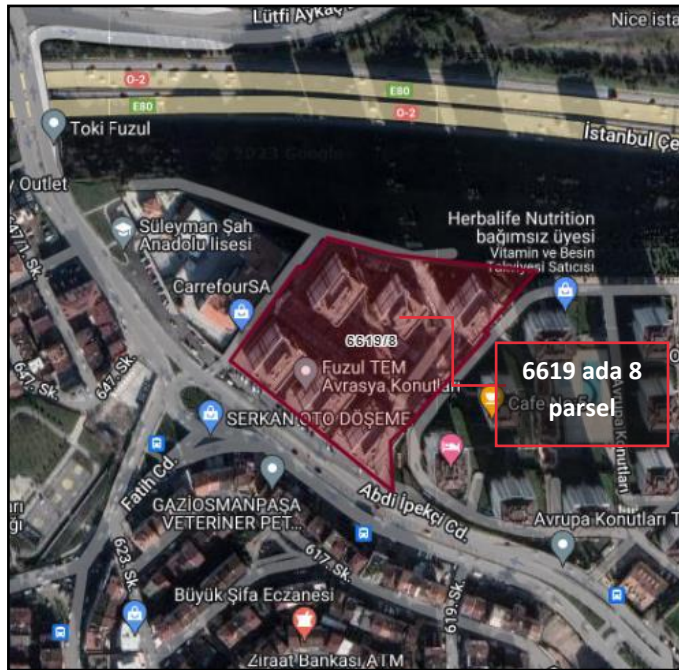
Değerleme konusu taşınmaz, Gaziosmanpaşa ilçesinde konumlanmakta olup ilçe, Avrupa yakasında, TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu arasında konumlanmaktadır. 2021 yılı ADNKS'ye göre ilçe nüfusu 493.096 kişidir. Taşınmaz, Gaziosmanpaşa'nın orta gelir grubunun yaşadığı Karayolları Mahallesi'nde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak bitişik nizamda inşa edilmiş 4-6 katlı konut binalarının bulunduğu bir konumdur. Taşınmazın bulunduğu site yanında bulunan TEM Avrupa Konutları ise bölgede ayırık nizam yapılaşma oranını arttırmaktadır.



Konu taşınmazlar günlük ihtiyaçların karşılandığı market, eczane, fırın v.b. dükkanlara kısa mesafeli yürüme uzaklığında kalmaktadır. Altyapı hizmetleri tamdır ve ulaşım imkanları iyidir. Taşınmazlara hem özel araç ile ulaşım kolay olup hem de çeşitli toplu taşıma alternatifleri ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlar Yenimahalle Tramvay İstasyonu'na oldukça yakın konumdadır.

Taşınmazların yakın konumunda Gaziosmanpaşa Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Vega AVM, Radisson Residences, Viaport Venezia AVM gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	2 km
Gaziosmanpaşa Meydanı	3 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	19 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	20 km
İstanbul Havalimanı	37 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 taşınmazların bulunduğu site 18.621,27 m² alanlı arsası üzerinde, A, B, C, D, E, F olmak üzere ayrıık nizam inşa edilmiş 6 adet bloktan oluşmaktadır. Sitede kapalı ve açık otopark, sapor alanları, kapalı yüzme havuzları, sosyal alanlar, yeşil alan, güvenlik hizmeti vb. sosyal donatılar mevcuttur.

A blok parselin güneybatı ucunda konumludur. Bodrum, zemin, 18 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında ortak alanlar ve dükkan depoları, zemin katında 5 adet depolu dükkan, normal katlarında ise 6'şar adet daire olmak üzere toplam 113 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Blok girişi kuzeydoğu cepheden, 1. Normal kattan sağlanmaktadır.

C blok parselin güneydoğu ucunda konumludur. 3 Bodrum, zemin, 18 normal kattan oluşmaktadır. Binanın 3. Bodrum katında ortak alanlar, 2. Bodrum katında dükkan depoları ve ortak alanlar, 1. Bodrum katında 3 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan ve dükkan deposu, zemin katında 2 adet depolu dükkan ve ortak alan, normal katlarında ise 6'şar adet daire olmak üzere toplam 114 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Blok girişi kuzeydoğu cepheden, zemin kattan sağlanmaktadır.

Bina dış cephesi yalıtım üzeri dekorati cephe malzemesi kaplıdır. Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları alüminyum malzemedendir. Binada asansör ve yangın merdiveni mevcuttur.

Değerleme konusu A blok 4 numaralı bağımsız bölüm; 1. Normal katta, bina girişine göre sağ arka köşede konumludur. 2 oda, salon, mutfak, banyo-wc, ebeveyn banyosu, antre, 3 balkon düzeninde, net 72,51 m², brüt 87 m² alanlıdır.

Değerleme konusu C blok 3 numaralı bağımsız bölüm 1. Normal katta, bina girişine göre sol arka köşede konumludur. 2 oda, salon, mutfak, banyo-wc, ebeveyn banyosu, antre, 3 balkon düzeninde, net 72,48 m², brüt 87 m² alanlıdır.

Daire giriş kapısı çelik, iç kapılar ahşap panel, pencereler pvc malzemedendir. Salon ve oda zeminleri laminat parke, kalan diğer mahal zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Mutfakta lamine tezgâh ve mdf dolap, banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet mevcuttur. Taşınmazlar merkezi sistem ile ısıtılmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrıık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + 18 normal kat (A Blok) 3 adet bodrum kat + zemin kat + 18 normal kat (C Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	14.844,05 m ² (A Blok) (Yasal ve mevcut durumda) 22.476,06 m ² (C Blok) (Yasal ve mevcut durumda)
Yaşı	~5
Dış Cephe	Siva üzerine boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğualgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark, Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

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

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

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	72,51 m ² (A Blok 4 No.lu BB) (Yasal ve mevcut durumda) 72,48 m ² (C Blok 3 No.lu BB) (Yasal ve mevcut durumda)
Zemin	Laminat parke, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu site, yeni inşa edilmiş ve sosyal donatıları fazla olan içerisinde yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, spor alanları, yeşil alanları bulunan bir sitedir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede günün belli saatlerinde yoğun trafik yaşanmaktadır.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde mevcut durumda halen niteliksiz olan konut alanları yer almaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın konumlu olduğu bölge, özellikle son yıllarda kentsel dönüşüm çalışmaları ile büyük ölçekli projelerin yer seçtiği bir bölgedir.
- Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölge, özellikle son yıllarda gelişim gösteren ve talebin arttığı bir bölgedir.

✖ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkileyebilmektedir.
- 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 yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Konut” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Evrin Gayrimenkul 0535 604 22 22	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Satılmış /Yaklaşık 3 ay önce	72,5	3.900.000	53.786	* Taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. * 2+1 tipli olup benzer taşınmazdır. * 4. katta konumludur. * Kapalı mutfaklıdır. * Brüt alanı 88 m² olarak belirtilmiştir.
2	Tem İstanbul Gayrimenkul 0212 609 89 35	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Satılık	85,0	4.500.000	52.941	* Taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. * 2+1 tipli olup benzer taşınmazdır. * 2. katta konumludur. * Brüt alanı 120 m² olarak belirtilmiştir. * Emlakçıdan alınan bilgiye göre 4.000.000 TL'den alıcı bulabileceği belirtilmiştir. * Cephesi taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. * Kapalı mutfaklıdır. * Pazarlık payı vardır.
3	Durukan Gayrimenkul 0553 457 17 42	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Satılık	73,0	4.150.000	56.849	* Taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. * 2+1 tipli olup benzer taşınmazdır. * 5. katta konumludur. * Brüt alanı 88 m² olarak belirtilmiştir. * Kapalı mutfaklıdır. * Emlakçıdan alınan bilgiye göre 4.000.000 TL'den alıcı bulabileceği belirtilmiştir. * Pazarlık payı vardır.
4	Evrin Gayrimenkul 0535 604 22 22	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Satılık	54,0	3.800.000	70.370	* Konu taşınmazlarla aynı projde konumludur. * 12. katta bulunmaktadır. * 2+1 daire tipine sahiptir. * Kapalı mutfaklıdır. * Brüt alanı 63 m² olarak belirtilmiştir. * Emlakçıdan alınan bilgiye göre 3.500.000 TL'den alıcı bulabileceği belirtilmiştir. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Konaklar Gayrimenkul 0212 606 69 42	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Satılık	55,0	3.750.000	68.182	* Konu taşınmazlarla aynı projde konumludur. * 14. katta bulunmaktadır. * 2+1 daire tipine sahiptir. * Kapalı mutfaklıdır. * Brüt alanı 63 m ² olarak belirtilmiştir. * Emlakçıdan alınan bilgiye göre 3.500.000 TL'den alıcı bulabileceği belirtilmiştir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu sitede ve yakın çevresindeki konut projelerinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikteki konutların birim satış fiyatlarının; konumlu oldukları proje, yer aldıkları bloğun kat sayısı, bulunduğu kat, cephe fakörü, oda sayısı, iç mekan durumu, mutfakın açık/kapalı olması durumu gibi etkenlere göre değiştiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler dikkate alınarak söz konusu konutların net birim satış değerinin 54.500-55.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Prime Pro Emlak 0532 373 56 49	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Kiralık	60	15.000	250	* Taşınmaz ile aynı sitede konumludur. * 2+1 tipli olup benzer taşınmazdır. * 6. katta konumludur. * Brüt alanı 72 m ² olarak belirtilmiştir. * Kapalı mutfaklıdır. * Pazarlık payı vardır.
2	Ravza Sarıkaya 0546 507 33 32	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Kiralık	65	15.000	231	* Taşınmaz ile aynı sitede konumludur. * 2+1 tipli olup benzer taşınmazdır. * 16. katta konumludur. * Brüt alanı 80 m ² olarak belirtilmiştir. * Kapalı mutfaklıdır. * Pazarlık payı yoktur.
3	City's Gayrimenkul Danışmanlık 0544 664 48 58	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Kiralık	53	15.000	283	* Taşınmaz ile aynı sitede konumludur. * 2+1 tipli olup benzer taşınmazdır. * 8. katta konumludur. * Brüt alanı 63 m ² olarak belirtilmiştir. * Kapalı mutfaklıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	Konaklar Gayrimenkul 0533 369 61 58	Taşınmaz ile aynı sitede konumlu	Konut	Kiralık	70	16.000	229	* Taşınmaz ile aynı sitede konumludur. * 2+1 tipli olup benzer taşınmazdır. * 10. katta konumludur. * Brüt alanı 88 m ² olarak belirtilmiştir. * Kapalı mutfaklıdır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu sitede ve yakın çevresindeki konut projelerinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikteki konutların birim kira değerlerinin; konumlu oldukları proje, yer aldıkları bloğun kat sayısı, bulunduğu kat, cephe fakörü, oda sayısı, iç mekan durumu, mutfakın açık/kapalı olması durumu gibi etkenlere göre değiştiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler dikkate alınarak söz konusu konutların net birim kira değerinin 214-215.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

The map displays a residential area in Istanbul, Turkey, with several key locations highlighted by red boxes. The highlighted areas are:

- Emsal 1-2-3-4-5 Satış** (Sale): Located in the upper left quadrant, near the intersection of 565. Sk. and 566. Sk.
- Değerleme Konusu Taşınmazların Konumu** (Location of the property to be valued): Located in the center-right, near the intersection of 6649/8. Sk. and 6649/9. Sk.
- Emsal 1-2-3-4 Kira** (Rental): Located in the lower center, near the intersection of 6649/8. Sk. and 6649/9. Sk.

The map also shows various landmarks such as schools, hospitals, and commercial centers. The area is characterized by a dense network of streets and buildings, with a mix of residential and commercial use. The highlighted areas are marked with red boxes and labels, indicating the specific locations of interest for the valuation and rental analysis.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ*						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	53.786	52.941	56.849	70.370	68.182
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-3%	-8%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-2%	5%	0%	-10%	-10%
	Kullanım Alanı	0%	10%	0%	-5%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		55.345	54.794	55.144	55.030	55.057

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA*						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	250	231	283	229	
	Pazarlık Payı	-10%	0%	-16%	-2%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	-2%	-5%	-4%	-4%	
	Kullanım Alanı	-3%	-2%	-5%	0%	
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		214	215	216	215	

*Karşılaştırma tablolarında A Bloкта yer alan 4 no.lu bağımsız bölüm referans alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm	Net Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazları Değeri (TL)
A	4	72,51	55.000	3.988.050
C	3	72,48	55.000	3.986.400
TOPLAM DEĞERİ				7.974.450
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				7.975.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Taşınmazlar ile aynı projede 4. katta konumlu olan net 72,5 m², brüt 88 m² olan taşınmazın 3 ay önce 3.900.000 TL'ye satıldığı ve kiralanması durumunda kira bedelinin aylık 15.500 TL/ay olacağı bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.900.000 \text{ TL} = 0,0476$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 214-215 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 4,75 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm	Bağımsız Bölüm	Net Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
A	4	72,51	215	15.589,65	4,75%	3.938.438
C	3	72,48	215	15.583,20	4,75%	3.936.808
TOPLAM DEĞERİ						7.875.246
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						7.875.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %1 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulere ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazlar üzerinde müştereken muhtelif beyanlar bulunmakta olup söz konusu beyanların, aynı zamanda yine taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan rehin ve şerhin de taşınmazların üzerinde devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlaması bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan A Blok'ta yer alan 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ihtiyati haciz şerhir bulunmakta olup söz konusu şerh taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, mevcut durumda, 15.11.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "3. Nolu Gecekondu Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 2,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup taşınmazların mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

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

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları "**Daire**" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulere ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazlar üzerinde müştereken muhtelif beyanlar bulunmakta olup söz konusu beyanların, aynı zamanda yine taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan rehin ve şerhin de taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel için 01.02.2010 tarih ve 1410 yevmiye no.'lu "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir" beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazların üzerinde yer aldığı 6619 ada 8 no.lu parsel Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi mülkiyetine geçmeden ve taşınmaz üzerinde proje inşaatı başlamadan önce TOK mülkiyetindedir. TOKİ mülkiyetinde olduğu yapı ruhsatlarından tespit edilebilmektedir. Söz konusu beyan da TOKİ mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin olup mülkiyetin mevcut durumda TOKİ'de olmaması dikkate alınmış ve konu beyanın mevcut durumda herhangi bir hükmünün olmadığı görülmüştür. Bu sebeple konu beyanın taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan A Blok'ta yer alan 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ihtiyati haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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 gayrimenkulere ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazlar üzerinde müştereken muhtelif beyanlar bulunmakta olup söz konusu beyanların, aynı zamanda yine taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan rehin ve şerhin de taşınmazların üzerinde devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlaması bulunmamaktadır.

Taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parsel için 01.02.2010 tarih ve 1410 yevmiye no.'lu "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir" beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazların üzerinde yer aldığı 6619 ada 8 no.lu parsel Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi mülkiyetine geçmeden ve taşınmaz üzerinde proje inşaatı başlamadan önce TOK mülkiyetindedir. TOKİ mülkiyetinde olduğu yapı ruhsatlarından tespit edilebilmektedir. Söz konusu beyan da TOKİ mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin olup mülkiyetin mevcut durumda TOKİ'de olmaması dikkate alınmış ve konu beyanın mevcut durumda herhangi bir hükmünün olmadığı görülmüştür. Bu sebeple konu beyanın taşınmazın devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan A Blok'ta yer alan 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ihtiyati haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “daire” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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 ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	7.975.000
Gelir Yaklaşımı	7.875.000

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

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.01.2023	
Rapor Tarihi	19.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.975.000.-TL	Yedimilyondokuzyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.054.750.-TL	Sekizmilyonellidörtbinyediyüzelli.-TL

İrem CÖMERT Değerleme Uzmanı Lisans No: 405192	Doğuşcan IĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	--	--

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	GAZİOSMANPAŞA		
	Mahalle/Köy:	KARAYOLLARI		
	Ada:	6619	Parasel:	8
	Yüz Ölçümü:	18.621,57 m2		
	Niteliği:	(Arka Sayfada)		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	DAİRE	2662/1862157		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	C/- / 1.NORMAL	3	34 - 3341	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	96187005	Satış	661.128,71	
	Kat Mülkiyeti			
	Korunum Bilgisi:	Tescil Tarih/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	14/09/2020 - 16653	Veriliş Tarihi: 14/09/2020		
		Ahmet Dilek SEYİNCİ HANÇER		
		Yekûb Mithat Yılmaz		
Devamı Arka Sayfada...				

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	GAZİOSMANPAŞA
	Mahalle/Köy:	KARAYOLLARI
	Ada:	6619
	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	18.621,57 m ²
Niteligi:	(Arka Sayfada)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	DAİRE
	Arsa Payı:	2582/1862157
	Proje m ² :	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Blok/Giriş/Kat No:	A/- / 1.NORMAL
	Bağımsız Bölüm No:	4
	Çiz/Sayfa No:	32 - 3115
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
	Hüsnesi:	Tam
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	96187434
	Kat Mülkiyeti:	
	Konum Bilgisi:	
	Edinme Nedeni:	Satış
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	14/09/2020 - 16653
	İşlem Bedeli:	640.871,29
	Sicilne Uygunluk:	
Devamı Arka Sayfada...		

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çarh ve belirsizlikler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 19-1-2023-16:17

webtopu
Tapunun Akademi

Kayıd Oluşturan: ÇAĞDAŞ COŞKUN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011123027587	20230119-1753-F05926	2758

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6619/8
Taşınmaz Kimlik No:	96187005	AT Yüzölçümü(m2):	18621.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAYOLLARI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.NORMAL//3
Cilt/Sayfa No:	34/3341	Arsa Pay/Payda:	2662/1862157
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 20 KAT,B BLOK 21 KAT,C BLOK 22 KAT,D BLOK 20 KAT,E BLOK 20 KAT VE F BLOK 20 KATTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 13-05-2020 09:25 - 7307	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 13-05-2020 09:25 - 7307	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi İçerisinde kalmaktadır.(Şablon: 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi)	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Gaziosmanpaşa - 12-02-2019 09:09 - 2424	-
Beyan	Yönetim Planı : 29/05/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 29-05-2017 15:16 - 9502	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
725125921	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-01-2023 1681	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 4

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gaziosmanpaşa - 01-02-2010 15:54 - 1410	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18 Yıllığına 1 TL den 18 Yıl Müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.Lehine Kira Şerhi)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Gaziosmanpaşa - 05-07-2018 11:13 - 11105	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22,0 değişken	1/0	F.B.K.	Gaziosmanpaşa - 20-10-2020 16:18 - 20080
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gaziosmanpaşa - KARAYOLLARI - (Aktif) - 6619 Ada - 8 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Gaziosmanpaşa - 20-10-2020 16:18 - 20080	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8IH54gULsY3FV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2023-16:16

**Kayıd Oluşturan: ÇAĞDAŞ COŞKUN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011123027587	20230119-1753-F05926	2758

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6619/8
Taşınmaz Kimlik No:	96187434	AT Yüzölçümü(m2):	18621.57
İl/İlçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAYOLLARI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.NORMAL//4
Cilt/Sayfa No:	32/3115	Arsa Pay/Payda:	2582/1862157
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 20 KAT,B BLOK 21 KAT,C BLOK 22 KAT,D BLOK 20 KAT,E BLOK 20 KAT VE F BLOK 20 KATTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 13-05-2020 09:25 - 7307	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 13-05-2020 09:25 - 7307	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.(Şablon: 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi)	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Gaziosmanpaşa - 12-02-2019 09:09 - 2424	-
Beyan	Yönetim Planı : 29/05/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 29-05-2017 15:16 - 9502	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
725125920	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-01-2023 1681	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 4

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gaziosmanpaşa - 01-02-2010 15:54 - 1410	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18 Yılığına 1 TL den 18 Yıl Müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Gaziosmanpaşa - 05-07-2018 11:13 - 11105	
Serh	İhtiyati Haciz : İnegöl İcra Dairesi nin 27/12/2022 tarih 2022/10660 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 39833.13 TL . (Alacaklı : Murat Bedir)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gaziosmanpaşa - 27-12-2022 13:48 - 37000	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22,0 değişken	1/0	F.B.K.	Gaziosmanpaşa - 20-10-2020 16:18 - 20080
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gaziosmanpaşa - KARAYOLLARI - (Aktif) - 6619 Ada - 8 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Gaziosmanpaşa - 20-10-2020 16:18 - 20080	-	

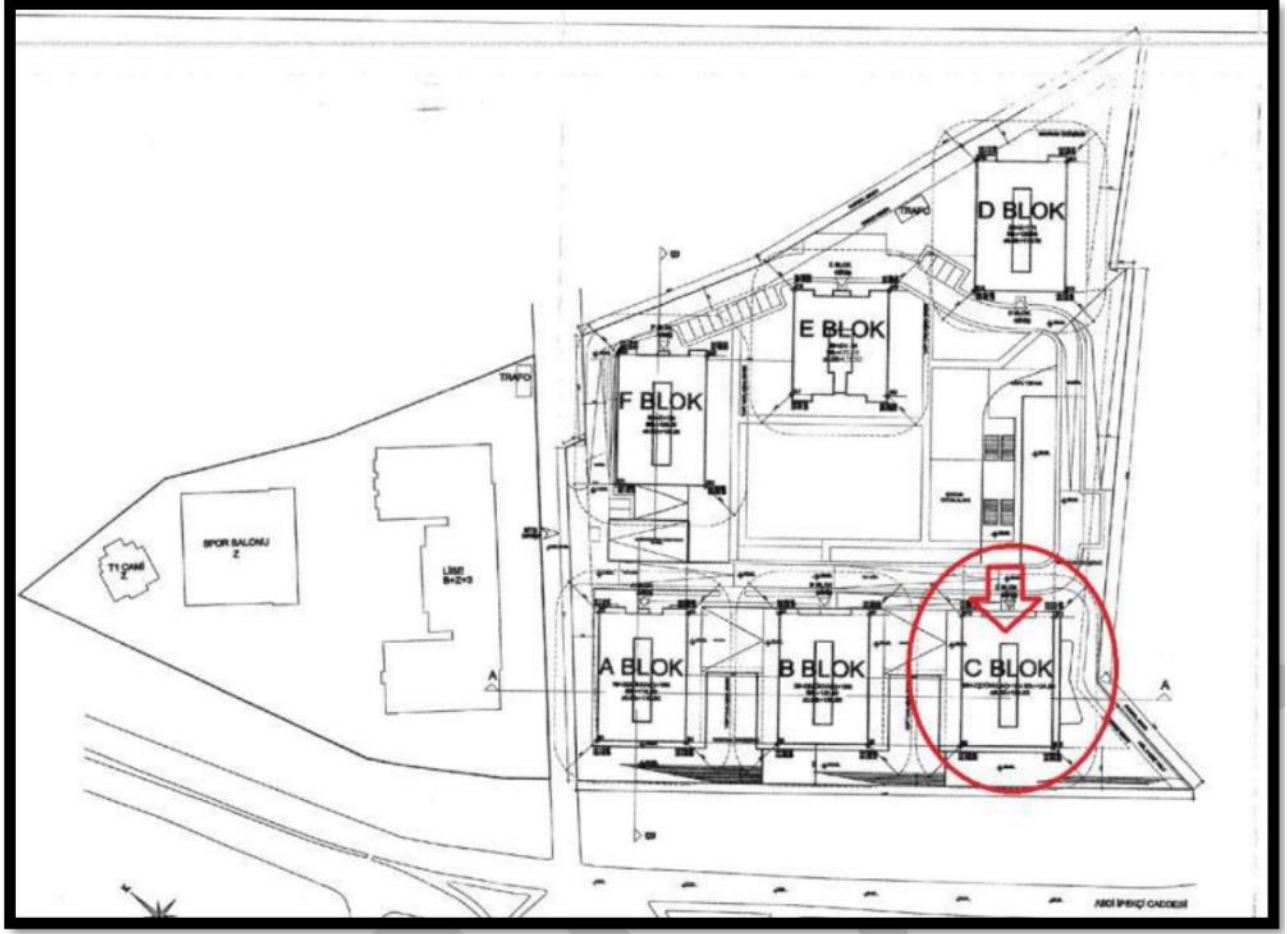
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **u4gw90U71DjXK** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Ek 4: Vaziyet Planı



[illegible]

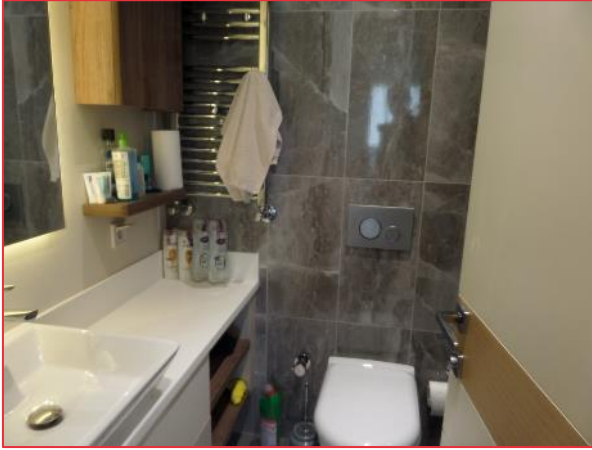
60

61

Bu belge 3194 sayılı İmar Kanununun 26. maddesine göre tanzim edilmiş olup her türlü fenni ve diğer sorumluluklar T.C.BAŞ.TOP.KON.İD.BAŞ.(TOKİ)'ye ait olmak üzere düzenlenmiştir.

64

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
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





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 İĞDIR

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 Tebliğ'i 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: 29.06.2021

Belge No: 2021-02.7200

Sayın İrem CÖMERT

(T.C. Kimlik No: 22798306232 - Lisans No: 405192)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

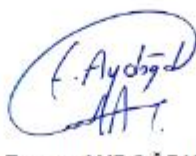
Belge No: 2019-01.1844

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: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

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 **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan