



Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Otel, Apart Üniteler ve Dükkanlar

Bakırköy / İstanbul

2022REV911 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Büyükdere Cad. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:3 Levent/İstanbul

Sayın Cenk CERRAH,

Talebiniz doğrultusunda Bakırköy’de konumlu olan “**JW Marriott Otel, Apart Üniteler ve Dükkanlar**”ın toplam pazar değerine yönelik **2022REV911** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 112.954,29 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan Otel, Apart Ünite ve Dükkanlardan oluşan bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.369.507.000.-TL	Beşmilyarüçyüzaltmışdokuzmilyonbeşyüzedibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.336.018.260.-TL	Altı milyarüçyüzotuzaltımilyononsekizbinikiyüzaltmış-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	196.432.000.-TL	Yüzdoksanaltımilyondört yüzotuzikibin.-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	231.789.760.-TL	İki yüzotuzbirmilyonyediyüzseksendokuzbinyediyüzaltmış.-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 14.12.2022 tarih, 3236 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR

Yaşar Çark
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

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.....	62
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	65
SWOT Analizi.....	70
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	72
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	98
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	100
Ekler	104

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 Resmî 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 portföyü kapsamında halka arzı düşünülen taşınmazlar olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Zeytinlik Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi, 564 ada, 181 no.lu parsel, Blok 9 Bakırköy/İstanbul.
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 181 no.lu parsel, Blok 9
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	112.954,29 m ²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlandıkları arsanın imar durum bilgileri raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm ve Rekreasyon
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%10,25
KAPİTALİZASYON ORANI	Otel: %6,50 Apart Üniteler: %3,25
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	Otel: 15,38 Yıl Apart Üniteler: 30,76 Yıl
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
RAPOR TARİHİ	13.01.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.369.507.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.336.018.260.-TL



BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2022 tarihinde, 2022REV911 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik mahallesi, 564 ada, 181 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan JW Marriott Otel ve Extended Stay Otelin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; GYO portföyü kapsamında halka arzı düşünülen taşınmazlar 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 Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Burak YÜRÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 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 Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3236 no.lu ve 14.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3236 no.lu ve 14.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik mahallesi, 564 ada, 181 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan JW Marriott Otel ve Extended Stay Otelin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin 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	03.08.2022	2022REV407	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR İrem CÖMERT	5.105.382.000.-TL

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere Cad. No: 185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:3 Levent/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

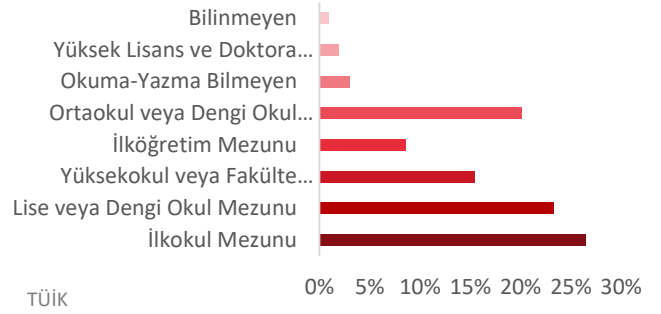
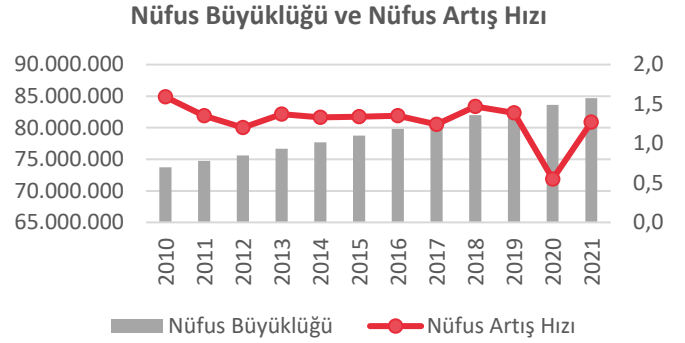
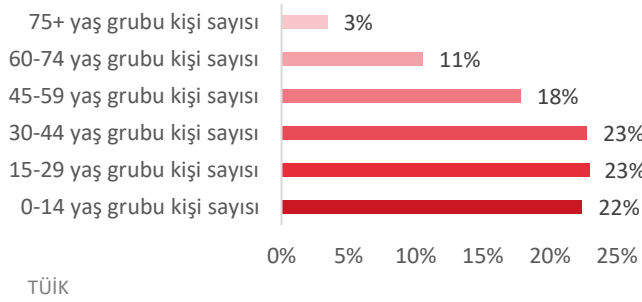
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

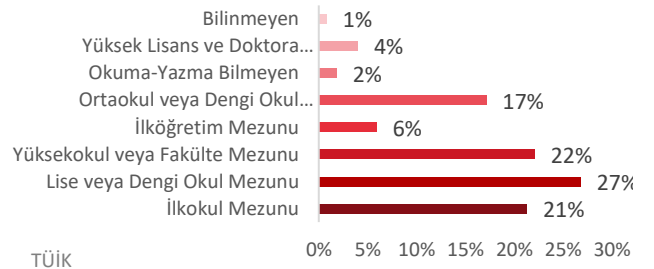
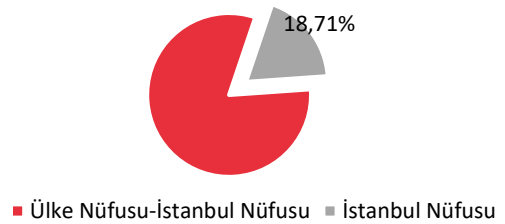
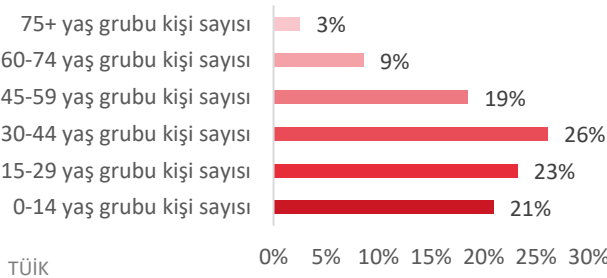
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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



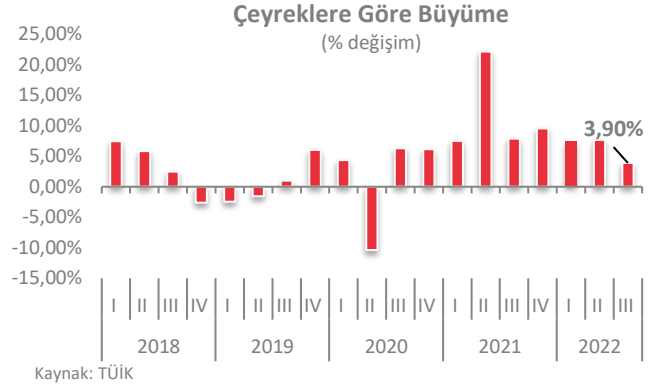
İstanbul

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.

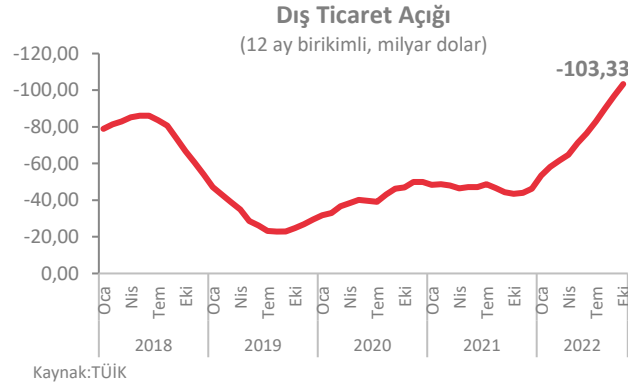
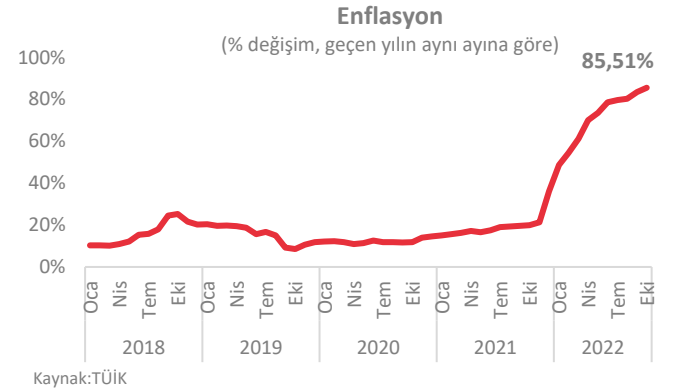


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

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	Bakırköy						
Mahallesi	Zeytinlik						
Köyü	-						
Sokağı	-						
Mevki	-						
Ada No	564						
Parsel No	181						
Ana Gayrimenkulün Niteliği	25 Katlı 1,2,3,4 Nolu Bloklardan Oluşan Betonarme Otel, 24 Katlı 5,6,7,8. Bloklardan Oluşan Betonarme Otel, 21 Katlı 9. Bloktan Oluşan Betonarme Otel, Toptan Ve Perakende Ticaret İşyeri Ve Arsası						
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	112.954,29 m ²						
No	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok	Kat	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse
1	OTEL	9	1.Bodrum+Zemin+1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16	2/1LB	1	28765/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
2	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	2	59/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
3	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	3	54/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
4	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	4	195/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
5	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	5	29/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
6	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	6	30/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
7	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	7	207/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
8	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	8	88/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
9	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	9	429/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)

10	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LA	10	1641/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
11	APART OTEL	9	1	2/1L	11	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
12	APART OTEL	9	1	2/1L	12	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
13	APART OTEL	9	1	2/1L	13	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
14	APART OTEL	9	1	2/1L	14	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
15	APART OTEL	9	1	2/1L	15	57/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
16	APART OTEL	9	1	2/1L	16	250/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
17	APART OTEL	9	2	2/1L	17	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
18	APART OTEL	9	2	2/1L	18	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
19	APART OTEL	9	2	2/1L	19	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
20	APART OTEL	9	2	2/1L	20	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
21	APART OTEL	9	2	2/1L	21	57/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
22	APART OTEL	9	2	2/1L	22	224/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
23	APART OTEL	9	3	2/1L	23	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
24	APART OTEL	9	3	2/1L	24	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
25	APART OTEL	9	3	2/1L	25	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
26	APART OTEL	9	3	2/1L	26	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)

27	APART OTEL	9	3	2/1L	27	303/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
28	APART OTEL	9	4	2/1L	28	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
29	APART OTEL	9	4	2/1L	29	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
30	APART OTEL	9	4	2/1L	30	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
31	APART OTEL	9	4	2/1L	31	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
32	APART OTEL	9	4	2/1L	32	255/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
33	APART OTEL	9	5	2/1L	33	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
34	APART OTEL	9	5	2/1L	34	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
35	APART OTEL	9	5	2/1L	35	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
36	APART OTEL	9	5	2/1L	36	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
37	APART OTEL	9	5	2/1L	37	226/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
38	APART OTEL	9	6	2/1L	38	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
39	APART OTEL	9	6	2/1L	39	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
40	APART OTEL	9	6	2/1L	40	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
41	APART OTEL	9	6	2/1L	41	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
42	APART OTEL	9	6	2/1L	42	163/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
43	APART OTEL	9	7	2/1L	43	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)

44	APART OTEL	9	7	2/1L	44	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
45	APART OTEL	9	7	2/1L	45	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
46	APART OTEL	9	7	2/1L	46	362/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
47	APART OTEL	9	8	2/1L	47	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
48	APART OTEL	9	8	2/1L	48	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
49	APART OTEL	9	8	2/1L	49	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
50	APART OTEL	9	8	2/1L	50	336/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
51	APART OTEL	9	9	2/1L	51	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
52	APART OTEL	9	9	2/1L	52	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
53	APART OTEL	9	9	2/1L	53	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
54	APART OTEL	9	9	2/1L	54	283/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
55	APART OTEL	9	10	2/1L	55	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
56	APART OTEL	9	10	2/1L	56	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
57	APART OTEL	9	10	2/1L	57	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
58	APART OTEL	9	10	2/1L	58	276/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
59	APART OTEL	9	11	2/1L	59	396/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
60	APART OTEL	9	11	2/1L	60	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)

61	APART OTEL	9	11	2/1L	61	256/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
62	APART OTEL	9	12	2/1L	62	396/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
63	APART OTEL	9	12	2/1L	63	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
64	APART OTEL	9	12	2/1L	64	214/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
65	APART OTEL	9	13	2/1L	65	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
66	APART OTEL	9	13	2/1L	66	366/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
67	APART OTEL	9	14	2/1L	67	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
68	APART OTEL	9	14	2/1L	68	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
69	APART OTEL	9	15	2/1L	69	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
70	APART OTEL	9	15	2/1L	70	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
71	APART OTEL	9	16	2/1L	71	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)
72	APART OTEL	9	16	2/1L	72	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 10.01.2023 tarih, saat 14.00-14.26 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Blgileri
1	28765/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)	* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	* Diğer: 2., 3. ve 4. katta otel hizmet birimleri ve 3. bodrum katta mescit (25.11.2012 tarih ve 21710 yevmiye no)	
2	59/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine	* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)		

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
3	54/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkini sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
4	195/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
5	29/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
6	30/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada,		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
7	207/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	4.Bodrum katta depo (25.11.2022 tarih ve 21740 yevmiye no. ile)

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
8	88/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
9	429/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	2.bodrum katta depo (25.11.2022 tarih ve 21740 yevmiye no. ile)

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
10	1641/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkini sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	4. Bodrum katta depo (25.11.2022 tarih ve 21740 yevmiye no. ile)
11	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
12	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
13	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada,		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
14	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
15	57/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye		

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
16	250/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
17	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır.		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden,	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			(08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
18	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
19	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
20	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
21	57/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkini sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
22	224/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
23	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
24	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada,		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
25	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
26	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
27	303/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
28	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır.		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden,	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			(08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
29	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
30	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
31	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
32	255/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkini sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
33	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
34	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
35	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada,		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
36	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
37	226/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
38	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
39	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır.		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden,	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			(08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
40	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
41	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
42	163/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
43	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkini sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
44	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			* Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
45	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
46	362/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
47	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			(01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
48	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
49	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hissenin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
50	336/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
51	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
52	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		(99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
53	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	ve 12192 yevmiye no)	
54	283/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıyıda kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
55	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
56	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
57	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkini sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
58	276/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
59	396/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
60	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada,		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
61	256/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
62	396/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye		
						* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
63	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
64	214/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
65	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)				
66	366/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
67	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
68	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
69	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısım kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada,		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
70	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	
71	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	* Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 yevmiye no) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye		
						* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %42 değişken faiz ile, FBK süreli, 2. dereceden, 10.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (21.06.2022 tarih ve 12192 yevmiye no)	

kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında yönetim planı, kat mülkiyetine geçiş, üzerinde yer aldıkları parselde dair terkin beyanları; TEK lehine kira şerhleri ve ipotek kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların değerine ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır.

-Takyidat kayıtları çok sayıda olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

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 10.01.2023 tarih, saat 14.00-14:26 ve itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre taşınmazların tamamı Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetinde yer almaktadır. (25.11.2022 tarih, 21740 yevmiye no. ve İmar (TSM) edinme sebebi ile)

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, Kennedy Caddesi aksı boyunca yüksek katlı karma konut projeleri ve turizm-ticaret alanları bulunmaktadır.

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Taşınmazın bir kısmı;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Türkiye Emlak Bankası Ataköy Sahil Tesisleri Mevzi İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 20.03.1991 /20.04.2010

Lejandi: Kısmen “Turizm ve Rekreasyon Alanı” kısmen de “Akaryakıt Bakım Merkezi” (Yaklaşık 8.690 m²)

Yapılaşma şartları;

- Çatı baca dahil, deniz seviyesine göre maksimum yükseklik: 72 m
- Emsal: 2,00
- Kıyı kenar çizgisinden 20 m çekme mesafesi bulunmaktadır.
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

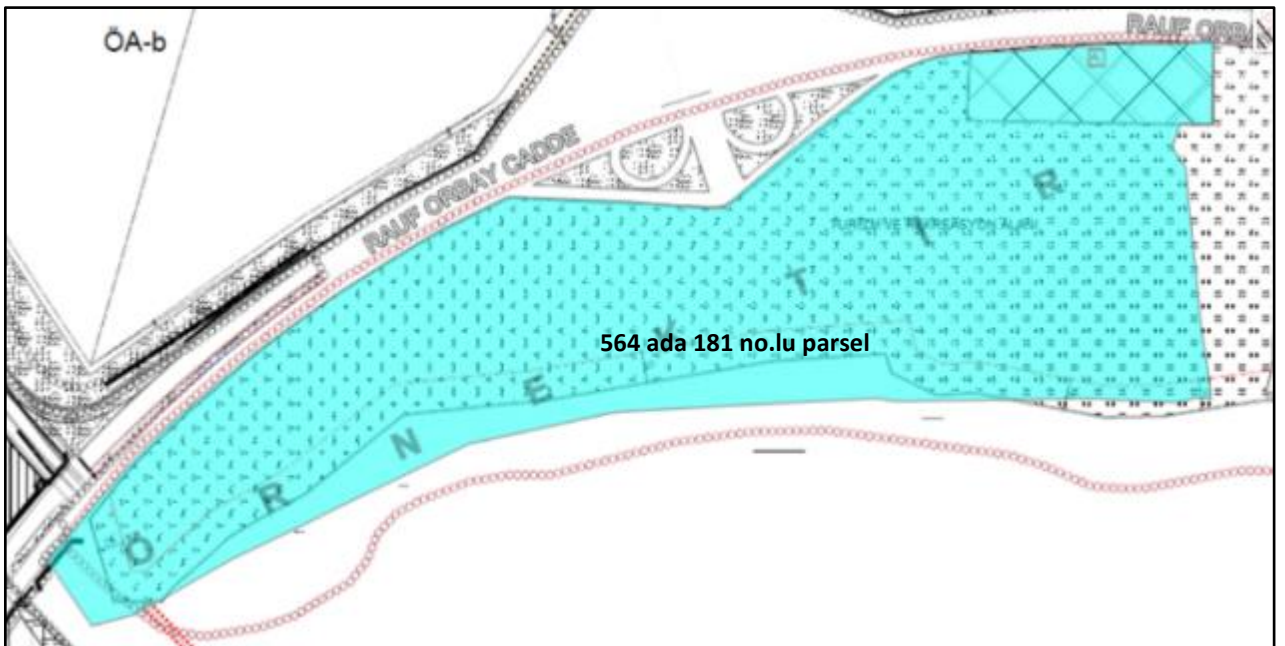
Taşınmazın bir kısmı da 20.04.2010 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli, “Fiber Optik Kablo Tesis Hattı UIP”nından etkilenmektedir.

Plan Notları

TÜRKİYE EMLAK BANKASI ATAÖY SAHİL TESİSLERİ MEVZİLİ İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. TURİZM VE REKREASYON ALANLARINDA OTEL, APART OTEL, GAZİNO, MARİNA, YAT KLÜBÜ, ALIŞVERİŞ TESİSLERİ, LOKANTALAR, KONGRE TESİSLERİ, AKARYAKIT SATIŞ ÜNİTELERİ, GÖSTERİ SPOR VE EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIK KLÜBÜ GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.
2. YAPI ADALARI ÜZERİNDE PARSELASYON YAPILMAKSIZIN AYRIK, BLOK VEYA SIRA BLOKLAR ŞEKLİNDE BİR VE BİRDEN FAZLA YAPIYA İZİN VERİLİR. YAPI BOYUTLARI FONKSİYON VE MİMARİ PROJELERİNE GÖRE DÜZENLENİR. UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILIR.
3. ZEMİN JEOLÖJİK ETÜDLERİ YAPILACAK VE GETİRİLECEK TEDBİRLERE AYKEN UYULACAKTIR.
4. YÜKSEKLİK=H=ÇATI+BACA DAHİL EN YÜKSEK NOKTA DENİZ SEVİYESİNE GÖRE 72 M Yİ GEÇMEYECEKTİR.
5. UYGULAMA AŞAMASINDA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
6. YAPILACAK TESİSLERİN TRAFİK ETÜDÜNE GÖRE KAVŞAK DÜZENLENMESİ YENİDEN YAPILACAKTIR.
7. ARAZİNİN DENİZ SEVİYESİNDE OLMASI NEDENİYLE SİĞINAK İHTİYACI, YERALTI OTOYOLLARI İLE LOKANTA VE GAZİNO GİBİ GENEL KULLANIM YAPILARININ İHTİYAÇ HALİNDE SİĞINAK NİTELİĞİNE DÖNÜŞTÜRÜLEREK SİĞINAK OLARAK KULLANILABİLMESİYLE SAĞLANACAKTIR.
8. PLANDA YER ALAN DÖRT ADET MEVCUT ESKİ YAPI İLE KULE İSTANBUL 3 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI ALINARAK MUHAFAZA EDİLMEK SURETİYLE MİMARİ İÇAPLARINA GÖRE KULLANIMA AÇILACAKTIR.
9. YAPILACAK TESİSLERDE TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK YASASI UYARINCA TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
11. EMSAL 2 DİR. İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLAMA YAPILACAKTIR.
12. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA 8.4.1986 GÜNÜ ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



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, 20.03.1991 onay tarihli, 1/1.000 “Türkiye Emlak Bankası Ataköy Sahil Tesisleri Mevzi İmar Planı” kapsamında kısmen “Turizm Rekreasyon Alanı” ve kısmen “Bakım ve Akaryakıt Alanı” lejandında kalmakta olup E:2.00, Hmaks: 72,00 metre yapılaşma koşullarına sahiptir. Ayrıca konu parsel 14.04.2010 onay tarihli, “Fiber Optik Kablo Tesis Hattı UIP” ndan etkilenmektedir. Son üç yıllık dönemde taşınmazın imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamı’nın 03.06.2022 tarihli E-42351689-305.99-3802687 sayılı oluru ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Madde uygulaması ilgili ve yönetmelikleri kapsamında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (k) maddesine istinaden uygulama görmüştür. (25.11.2022 tarih ve 21740 yevmiye no. ile)

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

Bakırköy Belediyesi’nde 21.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge*	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.07.2016	-	85.880,08	Tadilat	9 No.lu Blok İnşaatı
Yapı Ruhsatı	03.12.2013	5736-J	54.206,93	Yeni Yapı	9.Blok-Apart Otel: 22.171,69 m ² Ortak Alan: 32.035,24 m ² 9.Blok-Otel: 64.838,64 m ²
Yapı Ruhsatı	13.12.2016	31088/9	85.859,68	Tadilat	Toptan ve Perakende Ticaret: 2.599,98 m ² Ortak Alan: 18.421,06 m ² 9.Blok-Otel: 64.838,64 m ²
Yapı Ruhsatı	29.03.2019	16705/9	85.880,08	Tadilat	Toptan ve Perakende Ticaret: 2.599,98 m ² Ortak Alan: 18.441,46 m ² 9.Blok-Otel: 64.838,64 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.02.2022	6124	85.880,08	Yeni Yapı	Toptan ve Perakende Ticaret: 2.599,98 m ² Ortak Alan: 18.441,46 m ²
Turizm İşletme Belgesi	29.04.2022	20435	-	-	204 Odalı 5 yıldızlı otel için verilmiştir.**

***Yalnızca çalışma kapsamında yer alan 9. Blok’a ait yasal evraklar belirtilmiştir.**

**** Turizm İşletme Belgesi’nde de 5 yıldızlı otel için oda sayısı 204 olup Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin Diğer Hususlar bölümünde de 204 odalı olduğu belirtilmiş olduğundan çalışma kapsamında turizm işletme belgesi ve yapı kullanma izin belirtilen oda sayısı esas alınmıştır.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Konaklar Mahallesi, Akasyalı Sokak, No:52/A Beşiktaş-İstanbul adresinde faaliyet gösteren AKS Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul 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 taşınmaza ilişkin; 02.07.2016 tarihli “Mimari Proje” ve 08.02.2022 tarih, 6124 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 gayrimenkul 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 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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Zeytinlik Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi, 564 ada, 181 no.lu parsel, Bakırköy/İSTANBUL.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un eski yerleşimlerinden biri olan Bakırköy ilçesinde oldukça merkezi bir konumda yer almaktadır. Bakırköy ilçesinin; kuzeyinde D-100 Karayolu sınırı olup Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alanda kuruludur. Taşınmazların konumlu olduğu Bakırköy ilçesi 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 228.759 kişidir.

Taşınmazların konumlandığı bölge özellikle son zamanlarda, deniz kenarında konumlanması nedeniyle manzara faktörü olması, sahil aksında sağ ve sol tarafta yer alan arsaların reklam kabiliyetlerinin ve görünürlüğünün yüksek olması, Tarihi Yarımada'ya yakınlık gibi nedenlerle pek çok proje yatırımının ilgi odağı olmuştur. Sahil şeridinde Polat Renaissance, Hyatt Regency, Sheraton gibi çok sayıda bilinirliği yüksek 5 yıldızlı otel konumlanmaktadır. Ataköy sahilinde yer alan karma kullanımlı projeler, oteller, ticari birimler gibi fonksiyonların yanı sıra, sahilin prestijini arttıran bir başka etmen de Ataköy Marina'dır.



Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde; Ataköy Marina, Ataköy Olimpiyat Evi gibi önemli tesisler, Hyatt Regency Ataköy Otel, Sheraton Ataköy Otel gibi prestijli konaklama tesisleri ile Galleria AVM, Capacity AVM, Carousel AVM gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

Siyavuşpaşa Deresi'ne cepheli olup denize sıfır konumlu olan değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselin doğusunda Yalı Ataköy isimli apart otel tipinde konutlar ve AVM fonksiyonlarını içeren karma

proje inşaatı tamamlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, Bakırköy ve Yeşilköy merkezlerine yakın konumdadır.

Konu taşınmazlara toplu taşıma güzergâhlarına yakın konumunun yanı sıra deniz otobüsü iskelesine de yürüme mesafesinde yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Rauf Orbay Caddesi	~ 0,2
Galleria AVM	~ 0,9
Carousel ve Capacity AVM	~ 1,3
D-100 Karayolu	~ 1,7

** Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamı'nın 03.06.2022 tarihli E-42351689-305.99-3802687 sayılı oluru ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması ilgili ve yönetmelikleri kapsamında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (k) maddesine istinaden uygulama görmüştür. (25.11.2022 tarih ve 21740 yevmiye no. ile). Bu sebeple TKGM Web Sitesi'nde güncel parsel durumu henüz yer almadığından eski görsel kullanılmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

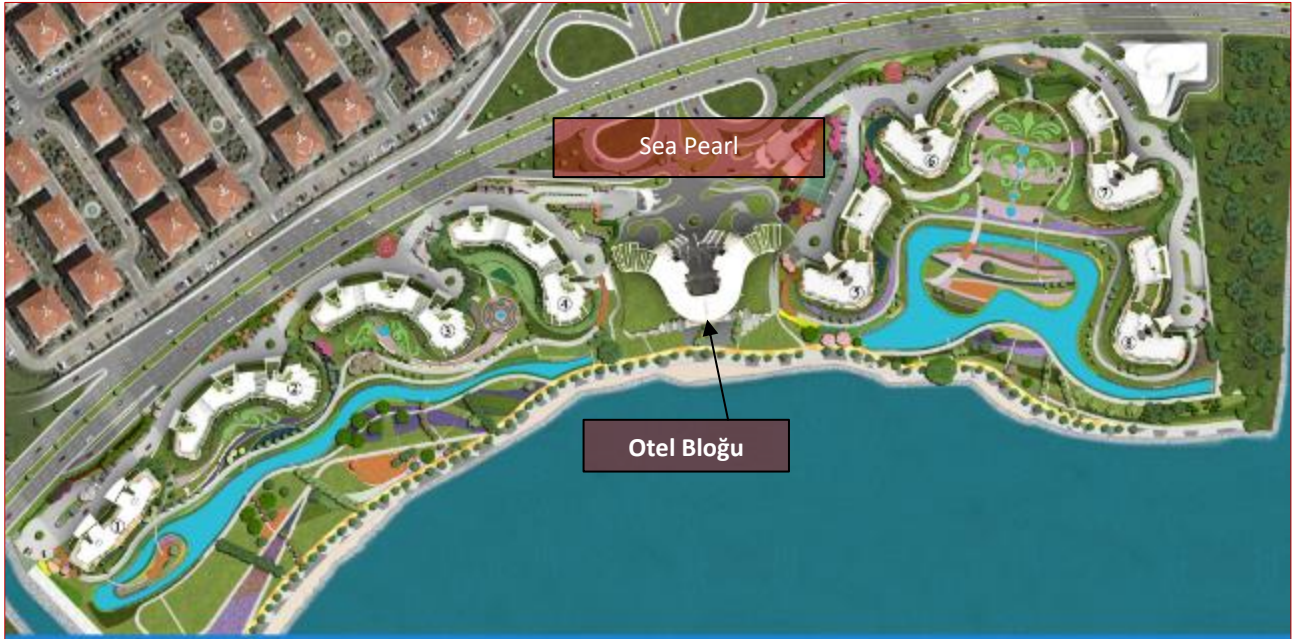
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 50 pafta, 564 ada, 181 no.lu parseldir. Söz konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel 112.954,29 m² yüz ölçümüne sahiptir. Ana taşınmaz üzerinde karma proje olan Sea Pearl Projesi bulunmakta olup projenin tamamında kaba inşaat tamamlanmış olup bazı rezidans bloklarında yaşam başlamıştır. Çalışmaya konu 9. Blok'un ise tüm inşai süreçleri tamalanmış, otel nitelikli bağımsız bölüm JW Marriott Otel olarak işletilmektedir. Taşınmazlardan apart otel nitelikli bağımsız bölümler ise henüz kullanılmamakta olup JW Marriott Grubu ile işletilmesi üzerine görüşmelerine yapıldığı bilgisi alınmıştır. Blok içerisinde yer alan dükkan nitelikli bağımsız bölümler de kiralanmış ve farklı markalar tarafından işletilmektedir.

Değerleme konusu proje, yasal durumda toplam 588.648,38 m² kapalı alan kullanımı bulunan 8 apart ünite bloğu, otel ve hastane bloğundan oluşmakta olup 9 No.lu bloktur. Söz konusu blok otel ve apart ünitelerden meydana gelen 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bloğun girişi 1.bodrum kattan sağlanmakta olup bu bölümde otel girişi, konferans salonları girişi, balo salonu girişi ve ticari üniteler girişi olmak üzere toplamda 4 adet giriş bulunmaktadır.

Söz konusu blok onaylı mimari projesine göre yasal durumda ve mevcut durumda; 4 bodrum kat, zemin kat ve 16 normal kat olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Projesine göre yasal durumda 4. bodrum katta sosyal tesisi, 10 No.lu bağımsız bölüme ait depo, 7 No.lu bağımsız bölüme ait depo, depolar, sosyal tesis alanı ve teknik hacimler bulunmaktadır.



Bloğun 3. ve 2. bodrum katları yasal ve mevcut durumda otopark alanlarına ayrılmıştır. 2. bodrum katta 9 no.lu bağımsız bölüme ait depo hacmi yer almaktadır. Bloğa cadde seviyesinden girişin sağlandığı 1.bodrum katta yasal ve mevcut durumda; otel girişi, resepsiyon alanı, toplantı odaları, balo salonu, restoranlar, rezidans bloğunun resepsiyon alanı ve dükkan hacimleri yer almaktadır.

Zemin katta yasal ve mevcut durumda executive lounge, otele ait ofisler, spa alanı, spor salonu, açık ve kapalı havuzlar, hamam, buhar odası gibi hacimler bulunmaktadır. Bu alanların kullanımı otel misafirlerine ve

rezidans sahiplerinin ortak kullanımına sunulmuş alanlardır. Zemin kat ve 1. normal kat arasında yasal ve mevcut durumda tesisat katı yer almakta olup bu alanda teknik hacimler yer almaktadır.

Normal katlarda otel bloğunda otel odaları, rezidans bloğunda ise apart ünite kısımları yer almaktadır. Otel bloğu toplamda 72 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 1 adet bağımsız bölüm otel, 9 adet bağımsız bölüm dükkan, 62 adet bağımsız bölüm ise apart ünite niteliklidir.

Değerleme konusu apart nitelikli bağımsız bölümlerin konumlandığı blokta projesinde göre ve mevcut durumda; 1 ve 2.katlarda 6'şar adet, 3, 4, 5 ve 6.katlarda 5'er adet, 7, 8, 9 ve 10.katlarda 4'er adet, 11 ve 12. Katlarda 3'er adet, 13, 14, 15 ve 16.katlarda ise 2'şer adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje içerisinde normal katlarda yer alan taşınmazların tamamında teras veya balkon kullanımı bulunmaktadır. Projenin konumlanışı sebebiyle büyük teras alanına sahip köşe bloklara denk gelen bağımsız bölümler yüksek şerefeliyedir. Bağımsız bölümlerin inşaatı sırasında ise oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılmıştır.

Değerleme konusu 564 ada 181 no.lu parsel, Marmara Denizi'ne ve batısındaki Siyavuşpaşa Deresi'ne cepheli durumdadır. Söz konusu parsel, Ataköy Marina ve Yeşilköy arasında kalan körfezin tam ortasında yer almaktadır. Bilinirlik, reklam kabiliyeti, görülebilirlik ve nitelik açısından bölgenin ve Türkiye'nin en önemli projelerinden biri olarak düşünülmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kapalı alan bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

BLOK NO	BİNA GİRİŞ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN + BRÜT KAT BAHÇESİ / TERAS (m ²)	BRÜT ALAN + BRÜT KAT BAHÇESİ / TERAS + ORTAK ALANLAR
BLOK9	2/1LB	01	1. BODRUM KAT, ZEMİN KAT ve 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16. KATLAR	HOTEL	21.297,84	-	28.692,00
BLOK9	2/1LC	02	1. BODRUM KAT	RETAIL	45,25	* 48,83	59,33
BLOK9	2/1LC	03	1. BODRUM KAT	RETAIL	39,25	* 44,14	53,63
BLOK9	2/1LC	04	1. BODRUM KAT	RETAIL	147,35	* 160,56	195,08
BLOK9	2/1LC	05	1. BODRUM KAT	RETAIL	20,20	* 23,80	28,92
BLOK9	2/1LC	06	1. BODRUM KAT	RETAIL	20,45	* 24,45	29,71
BLOK9	2/1LC	07	1. BODRUM KAT	RETAIL	138,25	* 170,29	206,90
BLOK9	2/1LC	08	1. BODRUM KAT	RETAIL	64,75	* 72,35	87,91
BLOK9	2/1LC	09	1. BODRUM KAT	RETAIL	342,65		429,35
BLOK9	2/1LA	10	1. BODRUM KAT	RETAIL	1.202,05	-	1.640,88
BLOK9	2/1L	11	1. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	12	1. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	13	1. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	14	1. KAT	2+1	109,85	149,36	198,23
BLOK9	2/1L	15	1. KAT	1+0	35,55	43,30	57,47
BLOK9	2/1L	16	1. KAT	3,5+1	136,70	188,38	250,01
BLOK9	2/1L	17	2. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	18	2. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	19	2. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	20	2. KAT	2+1	109,85	149,36	198,23
BLOK9	2/1L	21	2. KAT	1+0	35,55	43,30	57,47
BLOK9	2/1L	22	2. KAT	3+1	110,50	168,99	224,28
BLOK9	2/1L	23	3. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	24	3. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	25	3. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	26	3. KAT	2+1	109,85	149,36	198,23
BLOK9	2/1L	27	3. KAT	2+1	112,15	228,35	303,06
BLOK9	2/1L	28	4. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	29	4. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04

BLOK NO	BİNA GİRİŞ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN + BRÜT KAT BAHÇESİ / TERAS (m ²)	BRÜT ALAN + BRÜT KAT BAHÇESİ / TERAS + ORTAK ALANLAR
BLOK9	2/1L	30	4. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	31	4. KAT	2+1	109,85	149,36	198,23
BLOK9	2/1L	32	4. KAT	2+1	112,15	191,85	254,62
BLOK9	2/1L	33	5. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	34	5. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	35	5. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	36	5. KAT	2+1	109,85	149,36	198,23
BLOK9	2/1L	37	5. KAT	1,5+1	81,05	170,12	225,78
BLOK9	2/1L	38	6. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	39	6. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	40	6. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	41	6. KAT	2+1	109,85	149,36	198,23
BLOK9	2/1L	42	6. KAT	1,5+1	81,05	123,12	163,40
BLOK9	2/1L	43	7. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	44	7. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	45	7. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	46	7. KAT	3,5+1	156,95	273,11	362,46
BLOK9	2/1L	47	8. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	48	8. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	49	8. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	50	8. KAT	3,5+1	156,95	253,40	336,30
BLOK9	2/1L	51	9. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	52	9. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	53	9. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	54	9. KAT	3,5+1	156,95	213,60	283,48
BLOK9	2/1L	55	10. KAT	3+1	140,00	200,74	266,42
BLOK9	2/1L	56	10. KAT	1,5+1	66,25	97,98	130,04
BLOK9	2/1L	57	10. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	58	10. KAT	2+1	119,10	208,14	276,24
BLOK9	2/1L	59	11. KAT	4,5+1	213,15	298,17	395,72
BLOK9	2/1L	60	11. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	61	11. KAT	2+1	119,10	192,61	255,63
BLOK9	2/1L	62	12. KAT	4,5+1	213,15	298,17	395,72
BLOK9	2/1L	63	12. KAT	2+1	94,00	136,01	180,51
BLOK9	2/1L	64	12. KAT	2+1	119,10	161,29	214,06
BLOK9	2/1L	65	13. KAT	4,5+1	211,25	279,71	371,22
BLOK9	2/1L	66	13. KAT	4,5+1	193,95	276,12	366,46
BLOK9	2/1L	67	14. KAT	4,5+1	211,25	279,71	371,22
BLOK9	2/1L	68	14. KAT	4,5+1	193,95	254,29	337,49
BLOK9	2/1L	69	15. KAT	4,5+1	211,25	279,71	371,22
BLOK9	2/1L	70	15. KAT	4,5+1	193,95	254,29	337,49
BLOK9	2/1L	71	16. KAT	4,5+1	211,25	279,71	371,22
BLOK9	2/1L	72	16. KAT	4,5+1	175,45	253,96	337,05
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI							45.662,88

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 adet bodrum kat + zemin kat + 16 normal kat (Otel Bloğu)
Bina Toplam İnşaat Alanı	85.858,78 m ² (Toplam inşaat alanı)
Yaşı	Yeni yapı
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması, kısmen giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü

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	Otel, Rezidans (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	85.858,78 m ² (Toplam inşaat alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Kısmen sıva üzeri boyalı, kısmen duvar kağıdı
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Taşınmazların yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

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 gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı projenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Konu taşınmazların yer aldığı projeye erişim, toplu taşıma araçları ile karayolu, denizyolu ve bunların bağlantıları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje, Marmara Denizi'ne cepheli durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazların inşaatı sırasında oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılmıştır.
- Konu projede gölet ve mevsim bitkileri kullanılarak görsel ve fonksiyonel olarak oldukça nitelikli peyzaj alanları oluşturulmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda AVM ve Ataköy Marina gibi sosyal alanlar bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu proje yüksek gelir grubuna mensup kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazın batısında ve doğusunda sahil aksı boyunca yer alan parsellerin yapılaşması ve sahil aksının düzenlenmesiyle bölgenin cazibesinin daha da artacağı düşünülmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Döviz kurundaki dalgalanmalar, inşaat maliyetini artırmakta olup üst gelir grubuna hitap eden projelerin satış fiyatları, inşaat maliyetlerindeki artışı karşılamamaktadır.
- 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 proje kapsamında yer alan otel blokunda yer alan otel fonksiyonu için emsal taşınmaz stokunun oldukça az olması sebebi ile satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşamadığından aynı zamanda benzer nitelikte bir taşınmazın pazar yaklaşımına göre el değiştirmeyeceği dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmamış olup apart üniteler için alış satıma ve kiralama söz konusu olabileceğinden ve hem satılık hem de kiralık benzer emsallere ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi kullanılmıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda otel yapısı için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Proje kapsamında yer alan otel tesisinin işletme potansiyeli ve kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresindeki benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu apart ünitelerin 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 / Satılık

No	İletişim Kişisi	Konum	Kullanımı	Satış Durumu / Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Carisma Emlak 0 (531) 101 46 76	Aynı projede konumlu	Konut	Satılık	274	40.000.000	145.985	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *4,5+1 tiptedir. *5.katta yer almaktadır. *Konu emsalin manzarası değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha kısıtlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Pyramid Emlak Ofisi 0 (532) 266 00 78	Aynı projede konumlu	Konut	Satılık	193	29.000.000	150.259	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *3+1 tiptedir. *14.katta yer almaktadır. *Konu emsalin manzarası değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha kısıtlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Carisma Emlak 0 (531) 101 46 76	Aynı projede konumlu	Konut	Satılık	171	25.000.000	146.199	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır. *Konu emsalin manzarası değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha kısıtlıdır. *2,5+1 tipte olup 6.katta yer almaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.
4	Kurtuluş Emlak 0 (555) 868 60 60	Aynı projede konumlu	Konut	Satılık	202	30.500.000	150.990	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır. *Konu emsalin manzarası değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha kısıtlıdır. *4,5+1 tipte olup 17.katta yer almaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu projenin konumlu olduğu bölgede yer alan benzer nitelikli projeler incelenmiştir. Projelerde yapılan emsal araştırmaları sonucu yakın konumda yer alan markalı projelerde yer alan konut nitelikli taşınmazların birim satış fiyatlarının içerisinde bulundukları projenin niteliği, sosyal imkanları, kapalı alan büyüklüğü, konumlu olduğu kat, balkon hacmi, işçilik ve malzeme kalitesi, deniz manzarası, gibi etkenlere göre satış fiyatlarının değişiklik gösterdiği göz önüne alınarak taşınmazların içerisinde yer alan apart üniteler için birim satış fiyatının 160.000-195.000 TL/ m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Konut Emsalleri / Kiralık

No	İletişim Kişisi	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Carisma Emlak 0531 101 4676	Aynı projede konumlu	Konut	Kiralık	202	68.000	337	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *3+1 tiptedir. *12.katta yer almaktadır. *Konu emsalin manzarası değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha kısıtlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Carisma Emlak 0531 101 4676	Aynı projede konumlu	Konut	Kiralık	88	32.500	369	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *1+1 tiptedir. 20.katta yer almaktadır. *Konu emsalin manzarası değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha kısıtlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Çizgim Emlak 0532 415 81 24	Aynı projede konumlu	Konut	Kiralık	399	140.000	351	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır. *Benzer deniz manzarasına sahiptir. *4,5+1 tipte olup 16.katta yer almaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.
4	Carisma Emlak 0531 101 4676	Aynı projede konumlu	Konut	Kiralık	384	125.000	326	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır. *Benzer deniz manzarasına sahiptir. *4,5+1 tipte olup 17.katta yer almaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu projenin konumlu olduğu bölgede yer alan benzer nitelikli projeler incelenmiştir. Projelerde yapılan emsal araştırmaları sonucu yakın konumda yer alan markalı projelerde yer alan konut nitelikli taşınmazların birim kira değerlerinin içerisinde bulundukları projenin niteliği, sosyal imkanları, kapalı alan büyüklüğü, konumlu olduğu kat, balkon hacmi, işçilik ve malzeme kalitesi, deniz manzarası, gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Konu taşınmazların özel tasarım ile dizayn edilmesi ve tamamen dekorasyonlu olarak kiralanacağı göz önüne alınarak taşınmazların içerisinde yer alan apart üniteler için birim kira değerinin 450-550 TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Dükkan Emsalleri / Kiralık

No	İletişim Kişisi	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (USD/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Blue In Real Estate Residence 0542 158 3801	Yedi Mavi Projesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yakın zaman önce	150	37.500	250	13	* Taşınmaza yakın konumda olan projede yer almaktadır. * Dükkanların konumları taşınmazlardan dükkan nitelikli olan bağımsız bölümler ile benzerdir. * Tek katlı dükkan. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Blue In Real Estate Residence 0542 158 3801	Yedi Mavi Projesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yakın zaman önce	180	38.000	211	11	* Taşınmaza yakın konumda olan projede yer almaktadır. * Dükkanların konumları taşınmazlardan dükkan nitelikli olan bağımsız bölümler ile benzerdir. * Tek katlı dükkan. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Avist Invest 0506 338 86 58	Yedi Mavi Projesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	342	105.000	307	16	* Taşınmaza yakın konumda olan projede yer almaktadır. * Dükkanların konumları taşınmazlardan dükkan nitelikli olan bağımsız bölümler ile benzerdir. * Bodrum, zemin+ asma katlı dükkan. * Bodrum katı 92 m² zemin katı 114 m² ve asma katı 106 m²'dir. * Zemin kat birim kira değeri 22 USD/ m²/ay olarak hesaplanmıştır. * Shell&core kiralanmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	EGZ Gayrimenkul 0530 401 8723	Yedi Mavi Projesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	380	105.000	276	15	* Taşınmaza yakın konumda olan projede yer almaktadır. * Dükkanların konumları taşınmazlardan dükkan nitelikli olan bağımsız bölümler ile benzerdir. * Bodrum, zemin+ asma katlı dükkan. * Bodrum katı 110 m², zemin katı 135 m² ve asma katı 97 m²'dir. * Zemin kat birim kira değeri 15,59 USD/ m²/ay olarak hesaplanmıştır. * Shell&core kiralanmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde değerlemeye konu blokta yer alan dükkanlar ile benzer nitelikli taşınmazların birim kira değerinin konumu, konumlu oldukları proje, kapalı alan büyüklüğü, kat sayısı, tadilat ihtiyacı gibi etkenlere göre değiştiği öğrenilmiş olup söz konusu bloktaki dükkanlar için birim kira değerinin paçalda 700-750.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri / Satılık

No	İletişim Kişisi	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Pınar Hanım 0533 038 3190	Florya, Şenlikköy Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Ticaret+Konut E:0,25	Satılık	1.150	105.000.000	91.304	* Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Denize çok yakın konumda değildir. * Ana cadde cephesi yoktur. * Yapılaşma hakkı taşınmazların üzerinde yer aldığı gibi parselde göre oldukça dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
2	Çekem Emlak 0533 500 5558	Bakırköy, Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Ticaret+Konut TAKS:0,25 Hmaks:18,50	Satılık	3.424	300.000.000	87.617	* Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Denize çok yakın konumda değildir. * Ticari potansiyeli açısından avantajlı bir bölgede konumlanmaktadır. * İncirli Caddesi cephesidir. * Yapılaşma hakkı taşınmazların üzerinde yer aldığı gibi parselde göre oldukça dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
3	Levent Bey 0530 149 1903	Florya, Şenlikköy Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Ticaret Hmaks:7,50	Satılık	2.850	185.000.000	64.912	* Taşınmazlara yakın bölgede yer almaktadır. * Denize çok yakın konumda değildir. * D-100 Karayolu'na yakın konumdadır ancak ana cadde cephesi yoktur. * 278 ada 163 no.lu parseldir. * Yapılaşma hakkı taşınmazların üzerinde yer aldığı gibi parselde göre oldukça dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu sahil hattında ana taşınmaz ile benzer nitelikte boş imarlı parselin yer almadığı görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel ile benzer nitelikteki arsaların birim satış değerinin konumu, ana cadde cepheli olup olmaması, sahil hattına mesafesi, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü gibi etkenlere göre değiştiği öğrenilmiş olup söz konusu ana taşınmaz için birim satış değerinin 65.000-70.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Emsal arsalar, ticari potansiyeli daha yüksek konumda yer alsalar dahi, turizm tesisi için çok daha önemli bir nitelik olan denize yakınlık konusunda konu taşınmaza göre dezavantajlı noktada yer almaktadırlar. Bu nedenle, konu taşınmazın, emsal arsalarla göre daha nitelikli lokasyonda yer aldığı sonucuna varılmıştır.

Otel Projesi / İşletme

Otel Adı	Konum	Açılış Tarihi	Sınıfı	Oda Sayısı	Doluluk Oranı (%)	Oda Fiyatı (USD)
Radisson Blu Hotel 	Kazlıçeşme/ Zeytinburnu	2016	5 yıldızlı	133	70%	155-215
Titanic Port Bakırköy 	Bakırköy / İstanbul	2009	5 yıldızlı	194	75%	135-165

Sheraton İstanbul Ataköy		Ataköy/ Bakırköy	2009	5 yıldızlı	285	N/A	135-195
Hyatt Regency Otel		Ataköy / Bakırköy	N/A	5 yıldızlı	284	%60	185-270
Hilton İstanbul Bakırköy Otel		Ataköy / Bakırköy	2018	5 yıldızlı	306	N/A	195-255

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA				
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	91.304	87.617	64.912
	Pazarlık Payı	-30%	-15%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	16%	5%	25%
	Yapılaşma Hakkı	25%	10%	15%
	Yüz Ölçümü	-35%	-25%	-30%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		67.748	67.027	67.833

Konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselin bağımsız bölümler bazında 72 adet bağımsız bölüm için toplam arsa payı alanı 16.864,08 m² olarak hesaplanmış olup emsal karşılaştırmasında bu alan üzerinden karşılaştırma yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT SATIŞ					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	145.985	150.259	146.199	150.990
	Pazarlık Payı	-5%	-2%	-4%	-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%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	15%	10%	15%	10%
	Kullanım Alanı	5%	3%	3%	5%
	Konfor Koşulları	5%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer		173.358	173.760	172.632	172.129

***Taşınmazlardan 52 bağımsız bölüm no.lu apart ünite referans alınmıştır.**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT KİRA						
Karşılaştırılan Etmenler			Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		337	369	351	326
	Pazarlık Payı		-3%	-3%	-8%	0%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum		0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara		14%	18%	0%	0%
	Kullanım Alanı		10%	-6%	25%	25%
	Konfor Koşulları		15%	15%	15%	15%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı			39%	27%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer			454	455	452	456

***Taşınmazlardan 52 bağımsız bölüm no.lu apart ünite 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.

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m ²)	NET ALAN + NET KAT BAHÇESİ / TERAS	Brüt ALAN (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
1	BLOK9	2/1L	11	1. KAT	3+1	140	196,9	266,42	161.460	43.016.173
2	BLOK9	2/1L	12	1. KAT	1,5+1	66,25	230,55	130,04	168.480	21.909.139
3	BLOK9	2/1L	13	1. KAT	2+1	94	163,7	180,51	164.268	29.652.017
4	BLOK9	2/1L	14	1. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	164.268	32.562.846
5	BLOK9	2/1L	15	1. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	196.560	11.296.303
6	BLOK9	2/1L	16	1. KAT	3,5+1	136,7	171,4	250,01	161.460	40.366.615
7	BLOK9	2/1L	17	2. KAT	3+1	140	163,7	266,42	161.460	43.016.173
8	BLOK9	2/1L	18	2. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	168.480	21.909.139
9	BLOK9	2/1L	19	2. KAT	2+1	94	166,15	180,51	164.268	29.652.017
10	BLOK9	2/1L	20	2. KAT	2+1	109,85	199,85	198,23	164.268	32.562.846
11	BLOK9	2/1L	21	2. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	196.560	11.296.303
12	BLOK9	2/1L	22	2. KAT	3+1	110,5	171,4	224,28	162.864	36.527.138
13	BLOK9	2/1L	23	3. KAT	3+1	140	163,7	266,42	163.013	43.429.790
14	BLOK9	2/1L	24	3. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	170.100	22.119.804

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m²)	NET ALAN + NET KAT BAĞÇESİ / TERAS	Brüt ALAN (m²)	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
15	BLOK9	2/1L	25	3. KAT	2+1	94	163,7	180,51	165.848	29.937.132
16	BLOK9	2/1L	26	3. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	165.848	32.875.950
17	BLOK9	2/1L	27	3. KAT	2+1	112,15	168,8	303,06	158.760	48.113.806
18	BLOK9	2/1L	28	4. KAT	3+1	140	190,45	266,42	164.565	43.843.407
19	BLOK9	2/1L	29	4. KAT	1,5+1	66,25	163,7	130,04	171.720	22.330.469
20	BLOK9	2/1L	30	4. KAT	2+1	94	171,4	180,51	167.427	30.222.248
21	BLOK9	2/1L	31	4. KAT	2+1	109,85	166,15	198,23	167.427	33.189.054
22	BLOK9	2/1L	32	4. KAT	2+1	112,15	199,85	254,62	164.565	41.901.540
23	BLOK9	2/1L	33	5. KAT	3+1	140	163,7	266,42	164.565	43.843.407
24	BLOK9	2/1L	34	5. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	171.720	22.330.469
25	BLOK9	2/1L	35	5. KAT	2+1	94	163,7	180,51	167.427	30.222.248
26	BLOK9	2/1L	36	5. KAT	2+1	109,85	163,7	198,23	167.427	33.189.054
27	BLOK9	2/1L	37	5. KAT	1,5+1	81,05	171,4	225,78	165.996	37.478.577
28	BLOK9	2/1L	38	6. KAT	3+1	140	238,65	266,42	164.565	43.843.407
29	BLOK9	2/1L	39	6. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	171.720	22.330.469
30	BLOK9	2/1L	40	6. KAT	2+1	94	171,4	180,51	167.427	30.222.248
31	BLOK9	2/1L	41	6. KAT	2+1	109,85	163,5	198,23	167.427	33.189.054
32	BLOK9	2/1L	42	6. KAT	1,5+1	81,05	190,45	163,4	168.858	27.591.397
33	BLOK9	2/1L	43	7. KAT	3+1	140	171,4	266,42	166.118	44.257.024
34	BLOK9	2/1L	44	7. KAT	1,5+1	66,25	163,5	130,04	173.340	22.541.134
35	BLOK9	2/1L	45	7. KAT	2+1	94	190,45	180,51	169.007	30.507.363
36	BLOK9	2/1L	46	7. KAT	3,5+1	156,95	171,4	362,46	156.006	56.545.935
37	BLOK9	2/1L	47	8. KAT	3+1	140	158,35	266,42	166.118	44.257.024
38	BLOK9	2/1L	48	8. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	173.340	22.541.134
39	BLOK9	2/1L	49	8. KAT	2+1	94	199,85	180,51	169.007	30.507.363
40	BLOK9	2/1L	50	8. KAT	3,5+1	156,95	284,55	336,3	158.895	53.436.389
41	BLOK9	2/1L	51	9. KAT	3+1	140	280,9	266,42	166.118	44.257.024
42	BLOK9	2/1L	52	9. KAT	1,5+1	66,25	147,45	130,04	173.340	22.541.134
43	BLOK9	2/1L	53	9. KAT	2+1	94	253,8	180,51	169.007	30.507.363
44	BLOK9	2/1L	54	9. KAT	3,5+1	156,95	200,15	283,48	164.673	46.681.502
45	BLOK9	2/1L	55	10. KAT	3+1	140	263,9	266,42	169.223	45.084.258
46	BLOK9	2/1L	56	10. KAT	1,5+1	66,25	140,9	130,04	176.580	22.962.463
47	BLOK9	2/1L	57	10. KAT	2+1	94	199,8	180,51	172.166	31.077.594

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m ²)	NET ALAN + NET KAT BAHÇESİ / TERAS	Brüt ALAN (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
48	BLOK9	2/1L	58	10. KAT	2+1	119,1	263,9	276,24	167.751	46.339.536
49	BLOK9	2/1L	59	11. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	155.979	61.724.010
50	BLOK9	2/1L	60	11. KAT	2+1	94	199,8	180,51	172.166	31.077.594
51	BLOK9	2/1L	61	11. KAT	2+1	119,1	263,9	255,63	169.223	43.258.348
52	BLOK9	2/1L	62	12. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	155.979	61.724.010
53	BLOK9	2/1L	63	12. KAT	2+1	94	199,8	180,51	172.166	31.077.594
54	BLOK9	2/1L	64	12. KAT	2+1	119,1	293,9	214,06	170.694	36.538.758
55	BLOK9	2/1L	65	13. KAT	4,5+1	211,25	141	371,22	158.895	58.985.002
56	BLOK9	2/1L	66	13. KAT	4,5+1	193,95	200,1	366,46	160.380	58.772.855
57	BLOK9	2/1L	67	14. KAT	4,5+1	211,25	263,9	371,22	158.895	58.985.002
58	BLOK9	2/1L	68	14. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	163.350	55.128.992
59	BLOK9	2/1L	69	15. KAT	4,5+1	211,25	140,9	371,22	160.340	59.521.229
60	BLOK9	2/1L	70	15. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	164.835	55.630.164
61	BLOK9	2/1L	71	16. KAT	4,5+1	211,25	199,8	371,22	160.340	59.521.229
62	BLOK9	2/1L	72	16. KAT	4,5+1	175,45	205,35	337,05	164.835	55.557.637
APART ÜNİTELERİN TOPLAM DEĞERİ										2,347,516,904
APART ÜNİTELERİN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ										2,347,517,000

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	1...11 No.lu Bağımsız Bölmeler için Arsa Payından Hesaplanan Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
564/181	112,954.29	10,277.74	67,000	688,608,454
TOPLAM DEĞERİ				688,608,454

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Geliştirici Firma	İstanbul/Beşiktaş'da boğaz hattında konumlu	5 Yıldızlı Otel	2016-2021	73.000 m ²	1.500 Euro/m ²
2	Geliştirici Firma	İzmir/Alaçatı	5 Yıldızlı Otel	2016-2019	41.552 m ²	1.500 Euro/m ²
3	Uluslararası Otel İşletme Şirketleri	Türkiye	5 Yıldızlı Otel	2022	-	1.000-1.250 USD/m ²
4	Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri	Türkiye	5 Yıldızlı Otel	2022	-	10.300 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	1...11 No.lu Bağımsız Bölümler için Arsa Payından Hesaplanan Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
564/181	112,954.29	10,277.74	67,000	688,608,454
TOPLAM DEĞERİ				688,608,454

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	64,838	30,000	1.0%	1,925,688,600
Ticaret Alanı	2,731	18,500	1.0%	50,018,265
Ortak Alan	18,311	9,000	1.0%	163,151,723
TOPLAM DEĞERİ				2,138,858,588

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	688,608,454 TL
Bina Değeri	2,138,858,588 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	2,827,467,042 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	2,827,465,000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlardan apart üniteler için 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

- Taşınmazlara yakın konumda yer alan Yedi Mavi Projesi'nde 4+1 tipli, 305 m² brüt kapalı alanlı daire 5 ay önce 33.000.000 TL'ye satılmış olup satıldığı dönemde aynı daire için istenen kira fiyatının aylık 89.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 89.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 33.000.000 \text{ TL} = 0,0324$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 450-550 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 3,25 olarak kabul edilmiştir.

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

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m ²)	NET ALAN + NET KAT BAĞÇESİ / TERAS	Brüt ALAN (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Toplam Kira (TL/ay)	Kap Oranı	Toplam Değer (TL)
1	BLOK9	2/1L	11	1. KAT	3+1	140	196,9	266,42	425	113.117	3,25%	41.766.130,56
2	BLOK9	2/1L	12	1. KAT	1,5+1	66,25	230,55	130,04	443	57.613	3,25%	21.272.463,36
3	BLOK9	2/1L	13	1. KAT	2+1	94	163,7	180,51	432	77.974	3,25%	28.790.334,14
4	BLOK9	2/1L	14	1. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	432	85.628	3,25%	31.616.574,91
5	BLOK9	2/1L	15	1. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	517	29.705	3,25%	10.968.034,56
6	BLOK9	2/1L	16	1. KAT	3,5+1	136,7	171,4	250,01	425	106.149	3,25%	39.193.567,68
7	BLOK9	2/1L	17	2. KAT	3+1	140	163,7	266,42	425	113.117	3,25%	41.766.130,56
8	BLOK9	2/1L	18	2. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	443	57.613	3,25%	21.272.463,36
9	BLOK9	2/1L	19	2. KAT	2+1	94	166,15	180,51	432	77.974	3,25%	28.790.334,14
10	BLOK9	2/1L	20	2. KAT	2+1	109,85	199,85	198,23	432	85.628	3,25%	31.616.574,91
11	BLOK9	2/1L	21	2. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	517	29.705	3,25%	10.968.034,56
12	BLOK9	2/1L	22	2. KAT	3+1	110,5	171,4	224,28	428	96.053	3,25%	35.465.665,54
13	BLOK9	2/1L	23	3. KAT	3+1	140	163,7	266,42	429	114.204	3,25%	42.167.727,97
14	BLOK9	2/1L	24	3. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	447	58.167	3,25%	21.477.006,28
15	BLOK9	2/1L	25	3. KAT	2+1	94	163,7	180,51	436	78.724	3,25%	29.067.164,28

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m²)	NET ALAN + NET KAT BAĞÇESİ / TERAS	Brüt ALAN (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Toplam Kira (TL/ay)	Kap Oranı	Toplam Değer (TL)
16	BLOK9	2/1L	26	3. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	436	86.452	3,25%	31.920.580,44
17	BLOK9	2/1L	27	3. KAT	2+1	112,15	168,8	303,06	417	126.521	3,25%	46.715.626,63
18	BLOK9	2/1L	28	4. KAT	3+1	140	190,45	266,42	433	115.292	3,25%	42.569.325,38
19	BLOK9	2/1L	29	4. KAT	1,5+1	66,25	163,7	130,04	452	58.721	3,25%	21.681.549,19
20	BLOK9	2/1L	30	4. KAT	2+1	94	171,4	180,51	440	79.473	3,25%	29.343.994,42
21	BLOK9	2/1L	31	4. KAT	2+1	109,85	166,15	198,23	440	87.275	3,25%	32.224.585,97
22	BLOK9	2/1L	32	4. KAT	2+1	112,15	199,85	254,62	433	110.186	3,25%	40.683.888,70
23	BLOK9	2/1L	33	5. KAT	3+1	140	163,7	266,42	433	115.292	3,25%	42.569.325,38
24	BLOK9	2/1L	34	5. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	452	58.721	3,25%	21.681.549,19
25	BLOK9	2/1L	35	5. KAT	2+1	94	163,7	180,51	440	79.473	3,25%	29.343.994,42
26	BLOK9	2/1L	36	5. KAT	2+1	109,85	163,7	198,23	440	87.275	3,25%	32.224.585,97
27	BLOK9	2/1L	37	5. KAT	1,5+1	81,05	171,4	225,78	437	98.555	3,25%	36.389.455,84
28	BLOK9	2/1L	38	6. KAT	3+1	140	238,65	266,42	433	115.292	3,25%	42.569.325,38
29	BLOK9	2/1L	39	6. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	452	58.721	3,25%	21.681.549,19
30	BLOK9	2/1L	40	6. KAT	2+1	94	171,4	180,51	440	79.473	3,25%	29.343.994,42
31	BLOK9	2/1L	41	6. KAT	2+1	109,85	163,5	198,23	440	87.275	3,25%	32.224.585,97
32	BLOK9	2/1L	42	6. KAT	1,5+1	81,05	190,45	163,4	444	72.555	3,25%	26.789.595,91
33	BLOK9	2/1L	43	7. KAT	3+1	140	171,4	266,42	437	116.380	3,25%	42.970.922,79
34	BLOK9	2/1L	44	7. KAT	1,5+1	66,25	163,5	130,04	456	59.275	3,25%	21.886.092,11
35	BLOK9	2/1L	45	7. KAT	2+1	94	190,45	180,51	444	80.223	3,25%	29.620.824,55
36	BLOK9	2/1L	46	7. KAT	3,5+1	156,95	171,4	362,46	410	148.695	3,25%	54.902.719,56
37	BLOK9	2/1L	47	8. KAT	3+1	140	158,35	266,42	437	116.380	3,25%	42.970.922,79
38	BLOK9	2/1L	48	8. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	456	59.275	3,25%	21.886.092,11
39	BLOK9	2/1L	49	8. KAT	2+1	94	199,85	180,51	444	80.223	3,25%	29.620.824,55
40	BLOK9	2/1L	50	8. KAT	3,5+1	156,95	284,55	336,3	418	140.518	3,25%	51.883.536,18
41	BLOK9	2/1L	51	9. KAT	3+1	140	280,9	266,42	437	116.380	3,25%	42.970.922,79
42	BLOK9	2/1L	52	9. KAT	1,5+1	66,25	147,45	130,04	456	59.275	3,25%	21.886.092,11
43	BLOK9	2/1L	53	9. KAT	2+1	94	253,8	180,51	444	80.223	3,25%	29.620.824,55
44	BLOK9	2/1L	54	9. KAT	3,5+1	156,95	200,15	283,48	433	122.755	3,25%	45.324.945,57
45	BLOK9	2/1L	55	10. KAT	3+1	140	263,9	266,42	445	118.555	3,25%	43.774.117,61
46	BLOK9	2/1L	56	10. KAT	1,5+1	66,25	140,9	130,04	464	60.383	3,25%	22.295.177,94
47	BLOK9	2/1L	57	10. KAT	2+1	94	199,8	180,51	453	81.723	3,25%	30.174.484,82
48	BLOK9	2/1L	58	10. KAT	2+1	119,1	263,9	276,24	441	121.856	3,25%	44.992.917,24

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m²)	NET ALAN + NET KAT BAĞÇESİ / TERAS	Brüt ALAN (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Toplam Kira (TL/ay)	Kap Oranı	Toplam Değer (TL)
49	BLOK9	2/1L	59	11. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	410	162.311	3,25%	59.930.320,70
50	BLOK9	2/1L	60	11. KAT	2+1	94	199,8	180,51	453	81.723	3,25%	30.174.484,82
51	BLOK9	2/1L	61	11. KAT	2+1	119,1	263,9	255,63	445	113.753	3,25%	42.001.267,49
52	BLOK9	2/1L	62	12. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	410	162.311	3,25%	59.930.320,70
53	BLOK9	2/1L	63	12. KAT	2+1	94	199,8	180,51	453	81.723	3,25%	30.174.484,82
54	BLOK9	2/1L	64	12. KAT	2+1	119,1	293,9	214,06	449	96.083	3,25%	35.476.947,59
55	BLOK9	2/1L	65	13. KAT	4,5+1	211,25	141	371,22	418	155.109	3,25%	57.270.907,83
56	BLOK9	2/1L	66	13. KAT	4,5+1	193,95	200,1	366,46	422	154.551	3,25%	57.064.925,69
57	BLOK9	2/1L	67	14. KAT	4,5+1	211,25	263,9	371,22	418	155.109	3,25%	57.270.907,83
58	BLOK9	2/1L	68	14. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	430	144.969	3,25%	53.526.952,43
59	BLOK9	2/1L	69	15. KAT	4,5+1	211,25	140,9	371,22	422	156.519	3,25%	57.791.552,44
60	BLOK9	2/1L	70	15. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	433	146.287	3,25%	54.013.561,09
61	BLOK9	2/1L	71	16. KAT	4,5+1	211,25	199,8	371,22	422	156.519	3,25%	57.791.552,44
62	BLOK9	2/1L	72	16. KAT	4,5+1	175,45	205,35	337,05	433	146.096	3,25%	53.943.141,32
APART ÜNİTELERİN TOPLAM DEĞERİ												2,279,298,464
APART ÜNİTELERİN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ												2,279,298,000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi 5 yıldızlı otel fonksiyonu ve bünyesinde yer alan ticaret alanları için uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi 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.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek 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 en uzun Eurobond tahvilinin (2047 vadeli) son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Malsahibi tarafından İşletmesi Durumunda;

Risksiz faiz oranı: %7,46

Risk primi: %2,79

İndirgeme oranı: %10,25 olarak hesaplanmıştır.

GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz faiz oranı: %7,46

Risk primi: %1,79

İndirgeme oranı: %9,25 olarak hesaplanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Varsayımlar:

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyona dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışmada tabloda yer alan yıllık enflasyon oranları kullanılmıştır.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl	9. yıl	10. yıl	11. yıl
Enflasyon	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%

- İndirgeme oranı %10,25 olarak alınmıştır.
- Çalışmalarda USD kullanılmış olup 30.12.2022 tarihli USD-TL paritesi kullanılacak şekilde 1 USD Alış: 18,6983 TL, 1 USD Satış: 18,7320 TL olarak kabul edilmiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %6,50 olarak alınmıştır.
- Otel oda fiyatı ve ticari birim kiralarının her yıl belirtilen enflasyon oranına artacağı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	
Oda Sayısı	204
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	74.460
Oda Fiyatı (USD)	320
Oda Fiyatı Artış Oranı (ilk 5 Yıl)	3,00%
Oda Fiyatı Artış Oranı (6 - 10.Yıllar)	2,50%
Oda Fiyatı Artış Oranı (10. yıl sonrası)	2,00%
Diğer Gelir Oranı	40%
Yenileme Maliyeti	1,5%
Kapitalizasyon Oranı	6,50%
Royalty Fee	2,00%

Proje Nakit Akışı (USD)												
Yıllar	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033
5 Yıldızlı Otel												
Oda Kapasitesi	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460
Doluluk Oranı	0%	70%	75%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	52,122	55,845	58,079	59,568	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495
Oda Fiyatı (USD)	0	320.00	329.60	339.49	349.67	360.16	370.97	380.24	389.75	399.49	409.48	419.72
Oda Geliri (USD)	0	16,679,040	18,406,512	19,717,056	20,829,300	21,427,887	22,070,724	22,622,492	23,188,054	23,767,755	24,361,949	24,970,998
Diğer Gelirler (USD)	0	6,671,616	7,362,605	7,886,822	8,331,720	8,571,155	8,828,289	9,048,997	9,275,222	9,507,102	9,744,780	9,988,399
Toplam 5* Otel Gelirleri	0	23,350,656	25,769,117	27,603,878	29,161,020	29,999,042	30,899,013	31,671,488	32,463,275	33,274,857	34,106,729	34,959,397
GOP Oranı (%)	0%	41%	42%	44%	48%	48%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (USD) (5 Yıldızlı Otel)	0	9,573,769	10,823,029	12,145,706	13,997,289	14,399,540	15,449,506	15,835,744	16,231,638	16,637,429	17,053,364	17,479,699
Ticari Alan												
Toplam Ticari Alan (m2)	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7	2,731.7
Birim Kira Değeri (USD)	0.00	40.00	41.20	42.44	43.71	45.02	46.37	47.53	48.72	49.94	51.18	52.46
Doluluk Oranı (%)	0	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ticari Alan Toplam Gelirleri (USD)	0	1,311,216.00	1,350,552.48	1,391,069.05	1,432,801.13	1,475,785.16	1,520,058.71	1,558,060.18	1,597,011.69	1,636,936.98	1,677,860.40	1,719,806.91
TOPLAM GELİRLERİ (USD)	0	10,884,985	12,173,582	13,536,775	15,430,091	15,875,325	16,969,565	17,393,804	17,828,649	18,274,366	18,731,225	19,199,505
Yenileme Maliyeti (USD)	0	143,607	162,345	182,186	209,959	215,993	231,743	237,536	243,475	249,561	255,800	262,195
Royalty Fee (%)		467,013	515,382	552,078	583,220	599,981	617,980	633,430	649,266	665,497	682,135	699,188
Emlak Vergisi (USD)	0	132,252	136,220	140,306	144,516	148,851	153,317	157,916	162,653	167,533	172,559	177,736
Bina Sigortası (USD)	0	50,485	52,000	53,560	55,167	56,822	58,526	60,282	62,090	63,953	65,872	67,848
Toplam Giderler (USD)		793,357.00	865,947.24	928,129.20	992,861.77	1,021,646.43	1,061,565.52	1,089,163.87	1,117,483.96	1,146,544.78	1,176,365.83	1,206,967.13
Net Nakit Akışı		10,091,628	11,307,634	12,608,646	14,437,229	14,853,679	15,908,000	16,304,640	16,711,165	17,127,821	17,554,859	17,992,538
Dönem Sonu Değer	6.50%										276,808,281	
Toplam Gelir	0	10,091,628	11,307,634	12,608,646	14,437,229	14,853,679	15,908,000	16,304,640	16,711,165	17,127,821	17,554,859	17,992,538

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7.46%	7.46%	7.46%
Risk Primi	2.54%	2.79%	3.04%
İndirgeme Oranı	10.00%	10.25%	10.50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	192,856,517	189,447,549	186,115,180
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	192,855,000	189,450,000	186,115,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3,606,060,647	3,542,392,935	3,480,034,105
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3,606,060,000	3,542,395,000	3,480,035,000

Otelin Kira Gelirine Göre Değeri

- Değerleme çalışması yapılan otel projesi tamamlandığında GYO kapsamında kaldığı için firma tarafından işletilemeyeceği, otelin bir işletme şirketine kiralanacağı varsayılmıştır. İşletmeci şirketin toplam cironun %25'inin mal sahibine ödeneceği husunda anlaşacağı varsayılmıştır.**
- Otelin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 5 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası, yenileme gideri ve emlak vergisinin kiracı tarafından ödeneceği varsayılmıştır.
- Kiralaması yapılmış olan otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınacak olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı %9,25 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Kapitalizasyon Oranı %5.5 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

Proje Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033
Oda Kapasitesi	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460	74,460
Doluluk Oranı	0%	70%	75%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Sayısı	0	52,122	55,845	58,079	59,568	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495	59,495
Oda Fiyatı (USD)	0	320.00	329.60	339.49	349.67	360.16	370.97	380.24	389.75	399.49	409.48	419.72
Oda Geliri (USD)	0	16,679,040	18,406,512	19,717,056	20,829,300	21,427,887	22,070,724	22,622,492	23,188,054	23,767,755	24,361,949	24,970,998
Diğer Gelirler (USD)	0	6,671,616	7,362,605	7,886,822	8,331,720	8,571,155	8,828,289	9,048,997	9,275,222	9,507,102	9,744,780	9,988,399
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	23,350,656	25,769,117	27,603,878	29,161,020	29,999,042	30,899,013	31,671,488	32,463,275	33,274,857	34,106,729	34,959,397
Kira Geliri Oranı (%25)	0	5,837,664	6,442,279	6,900,969	7,290,255	7,499,760	7,724,753	7,917,872	8,115,819	8,318,714	8,526,682	8,739,849
Dükkan Kira Gelirleri (USD)	0.00	1,311,216	1,350,552	1,391,069	1,432,801	1,475,785	1,520,059	1,558,060	1,597,012	1,636,937	1,677,860	1,719,807
KİRA GELİRLERİ TOPLAMI (USD)		7,148,880	7,792,832	8,292,039	8,723,056	8,975,546	9,244,812	9,475,932	9,712,831	9,955,651	10,204,543	10,459,656
Dönem Sonu Değer	5.5%											190,175,567
Net Nakit Akışı	0	7,148,880	7,792,832	8,292,039	8,723,056	8,975,546	9,244,812	9,475,932	9,712,831	9,955,651	200,380,109	0

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7.46%	7.46%	7.46%
Risk Primi	1.54%	1.79%	2.04%
İndirgeme Oranı	9.00%	9.25%	9.50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	136,255,593	133,786,669	131,374,280
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	136,255,000	133,785,000	131,375,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2,547,747,953	2,501,583,268	2,456,475,699
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2,547,750,000	2,501,585,000	2,456,475,000

Taşınmazın Toplam Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	3,542,395,000
Kiraya Verilmesi Durumunda	2,501,585,000
Ortalama	3,021,990,000
Taşınmazın Değeri	3,021,990,000

2023 yılı beklenen kira geliri 7.148.880 USD olup bugüne indirgemiş değeri ise 6.545.000 USD olarak hesaplanmıştır.

	31/12/2022	31/12/2023
Toplam Kira Geliri (USD)	0	7,148,880

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7.46%	7.46%	7.46%
Risk Primi	1.54%	1.79%	2.04%
İndirgeme Oranı	9.00%	9.25%	9.50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	6,558,606	6,543,597	6,528,658
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	6,560,000	6,545,000	6,530,000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	122,634,773	122,354,145	122,074,797
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	122,635,000	122,355,000	122,075,000

Taşınmazların Toplam Kira Değeri	TL
Otel ve Ticari Ünite Yıllık Kira Geliri (TL)	122,355,000
Apart Ünite Yıllık Kira Geliri (TL)	74,077,000
TOPLAM KİRA GELİRİ (TL)	196,432,000

ÖZET DEĞER TABLOSU	
Otel ve Ticari Üniteler	3,021,990,000
Apart Otel	2,347,517,000
Toplam Değer (TL)	5,369,507,000
Toplam Yaklaşık Değer (TL)	5,369,507,000

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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Otel, Apart Ünite ve Dükkan**” 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 %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında yönetim planı, kat mülkiyetine geçiş, üzerinde yer aldıkları parselde dair terkin beyanları; TEK lehine kira şerhleri ve ipotek kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 20.03.1991 onay tarihli, 1/1.000 “Türkiye Emlak Bankası Ataköy Sahil Tesisleri Mevzi İmar Planı” kapsamında kısmen “Turizm Rekreatyon Alanı” ve kısmen “Bakım ve Akaryakıt Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir.

- **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 “**dükkan**”, “**otel**” ve “**apart otel**” 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 “**dükkan**”, “**otel**” ve “**apart otel**” 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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 02.07.2016 tarihli “Mimari Proje” ve 08.02.2022 tarih, 6124 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında yönetim planı, kat mülkiyetine geçiş, üzerinde yer aldıkları parselde dair terkin beyanları; TEK lehine kira şerhleri ve ipotek kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların değerine ilişkin bir 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 gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında yönetim planı, kat mülkiyetine geçiş, üzerinde yer aldıkları parselde dair terkin beyanları; TEK lehine kira şerhleri ve ipotek kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon ve nakit akımları yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (Apart Üniteler için uygulanan)	2.347.517.000
Maliyet Yaklaşımı (5 Yıldızlı Otel ve Ticari Alan)	2.827.465.000
Gelir Yaklaşımı (5 Yıldızlı Otel ve Ticari Alan için uygulanan İndirgenmiş Nakit Akış Analizi)	3.021.990.000
Gelir Yaklaşımı (Apart Üniteler için uygulanan)	2,279,298,000

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 konu taşınmazdan apart ünitelerin yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir.

5 yıldızlı otel ve ticari alanlar için ise konu taşınmazların nakit akımları, yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca otel tesisi ve ticari alanların GYO mülkiyetinde olduktan sonra kiraya verileceği ve kira geliri olacağı düşünülerek nakit akışı kurgulanmış ve kira gelirlerinin bugünkü değerine de ulaşılmıştır. 2 modelin ortalaması alınmış ve otel tesisi&ticari ünitelerin gelir yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile otel tesisi ve ticari üniteler için hesaplanmıştır. Ancak arsa payına sahip olduklarından piyasada işlem gören taşınmazların gelir getiren mülkler olduğu için maliyet yöntemine göre değerlendirilmeyeceği düşünülmüştür.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, konu taşınmazların, potansiyel gelirleri dikkate alınarak satılmasının muhtemel olacağı sonucuna varılmış ve apart ünite nitelikli taşınmazların Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri ile otel tesisi ve dükkanların gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değerinin toplamı rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

ÖZET DEĞER TABLOSU	
Otel ve Ticari Üniteler	3,021,990,000
Apart Otel	2,347,517,000
Toplam Değer (TL)	5,369,507,000
Toplam Yaklaşık Değer (TL)	5,369,507,000

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.369.507.000.-TL	Beşmilyarüçyüzaltmışdokuzmilyonbeşyüzyedibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.336.018.260.-TL	Altımilyarüçyüzotuzaltımilyononsekizbinikiyüzaltmış-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	196.432.000.-TL	Yüzdoksanaltımilyondörtüyükotuzikibin.-TL
Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	231.789.760.-TL	İkiyüzotuzbirmilyonyediyüzseksendokuzbinyediyüzaltmış.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR

Yaşar Çark Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	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 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

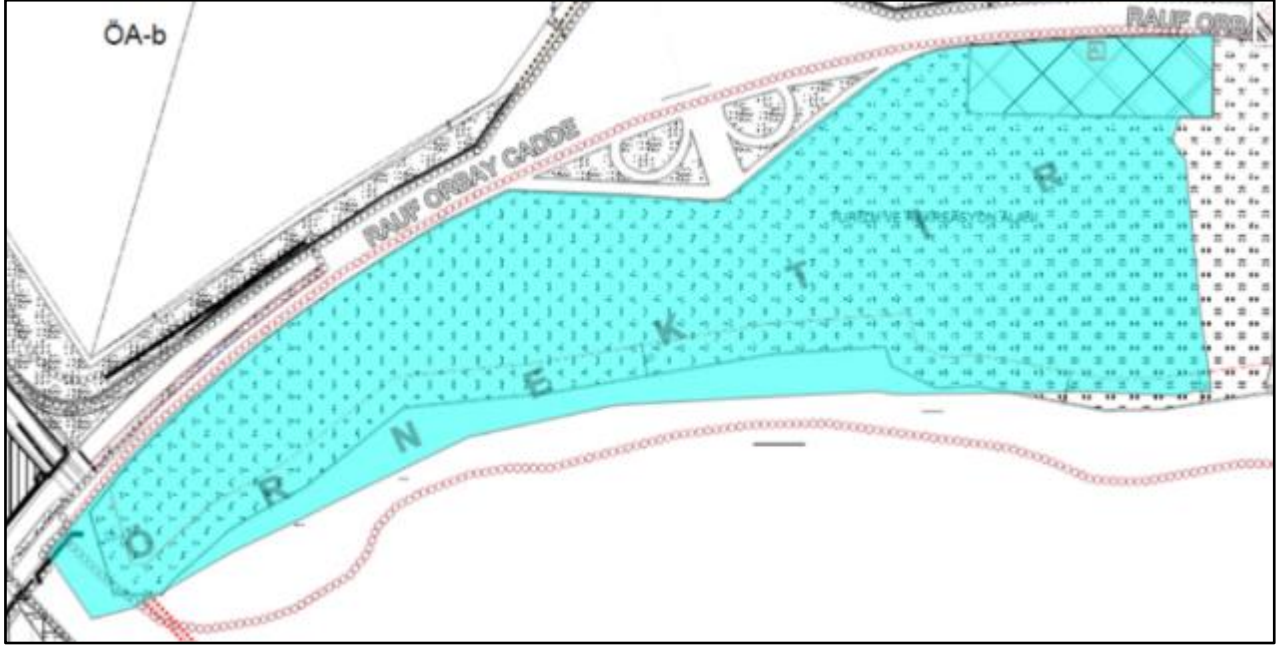
Ek 1: Tapu Belgeleri

*Tapu belgeleri çok sayıda olduğu için ek olarak ayrıca sunulmuştur.

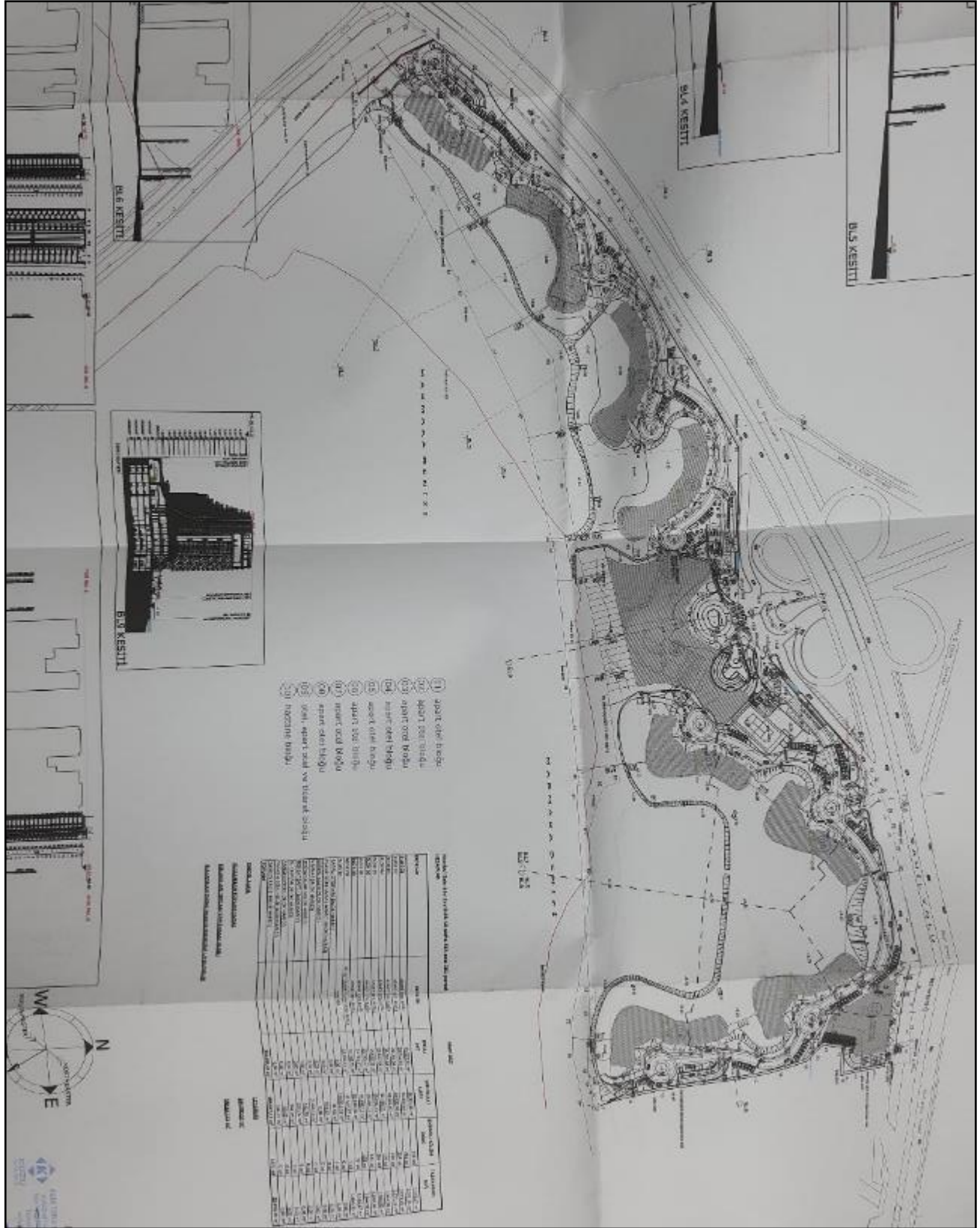
Ek 2: Takyidat Belgeleri

***Takyidat belgeleri çok sayıda olduğu için ek olarak ayrıca sunulmuştur.**

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı

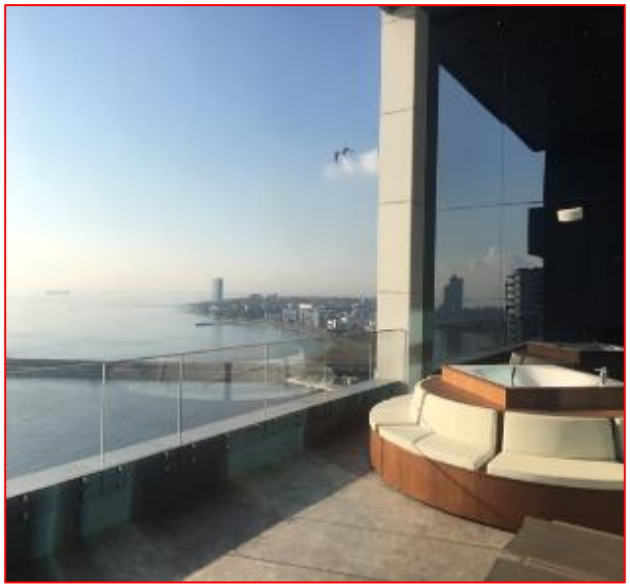


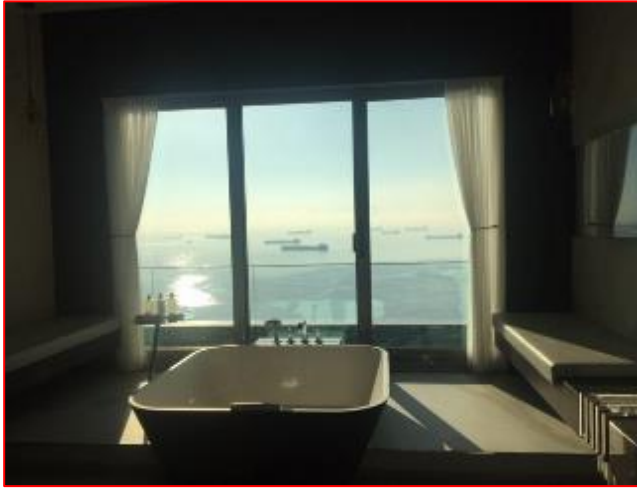
Ek 5: Yapı Ruhsatları

Görüşme Logosu				105792987							
1. Proje Adı: Yeni Yapı 2. Proje No: 105792987 3. Proje Adres: ... 4. Proje Alanı: ... 5. Proje Alanı: ... 6. Proje Alanı: ... 7. Proje Alanı: ... 8. Proje Alanı: ... 9. Proje Alanı: ... 10. Proje Alanı: ... 11. Proje Alanı: ... 12. Proje Alanı: ... 13. Proje Alanı: ... 14. Proje Alanı: ... 15. Proje Alanı: ... 16. Proje Alanı: ... 17. Proje Alanı: ... 18. Proje Alanı: ... 19. Proje Alanı: ... 20. Proje Alanı: ... 21. Proje Alanı: ... 22. Proje Alanı: ... 23. Proje Alanı: ... 24. Proje Alanı: ... 25. Proje Alanı: ... 26. Proje Alanı: ... 27. Proje Alanı: ... 28. Proje Alanı: ... 29. Proje Alanı: ... 30. Proje Alanı: ... 31. Proje Alanı: ... 32. Proje Alanı: ... 33. Proje Alanı: ... 34. Proje Alanı: ... 35. Proje Alanı: ... 36. Proje Alanı: ... 37. Proje Alanı: ... 38. Proje Alanı: ... 39. Proje Alanı: ... 40. Proje Alanı: ... 41. Proje Alanı: ... 42. Proje Alanı: ... 43. Proje Alanı: ... 44. Proje Alanı: ... 45. Proje Alanı: ... 46. Proje Alanı: ... 47. Proje Alanı: ... 48. Proje Alanı: ... 49. Proje Alanı: ... 50. Proje Alanı: ... 51. Proje Alanı: ... 52. Proje Alanı: ... 53. Proje Alanı: ... 54. Proje Alanı: ... 55. Proje Alanı: ... 56. Proje Alanı: ... 57. Proje Alanı: ... 58. Proje Alanı: ... 59. Proje Alanı: ... 60. Proje Alanı: ... 61. Proje Alanı: ... 62. Proje Alanı: ... 63. Proje Alanı: ... 64. Proje Alanı: ... 65. Proje Alanı: ... 66. Proje Alanı: ... 67. Proje Alanı: ... 68. Proje Alanı: ... 69. Proje Alanı: ... 70. Proje Alanı: ... 71. Proje Alanı: ... 72. Proje Alanı: ... 73. Proje Alanı: ... 74. Proje Alanı: ... 75. Proje Alanı: ... 76. Proje Alanı: ... 77. Proje Alanı: ... 78. Proje Alanı: ... 79. Proje Alanı: ... 80. Proje Alanı: ... 81. Proje Alanı: ... 82. Proje Alanı: ... 83. Proje Alanı: ... 84. Proje Alanı: ... 85. Proje Alanı: ... 86. Proje Alanı: ... 87. Proje Alanı: ... 88. Proje Alanı: ... 89. Proje Alanı: ... 90. Proje Alanı: ... 91. Proje Alanı: ... 92. Proje Alanı: ... 93. Proje Alanı: ... 94. Proje Alanı: ... 95. Proje Alanı: ... 96. Proje Alanı: ... 97. Proje Alanı: ... 98. Proje Alanı: ... 99. Proje Alanı: ... 100. Proje Alanı: ...				1. Proje Adı: Yeni Yapı 2. Proje No: 105792987 3. Proje Adres: ... 4. Proje Alanı: ... 5. Proje Alanı: ... 6. Proje Alanı: ... 7. Proje Alanı: ... 8. Proje Alanı: ... 9. Proje Alanı: ... 10. Proje Alanı: ... 11. Proje Alanı: ... 12. Proje Alanı: ... 13. Proje Alanı: ... 14. Proje Alanı: ... 15. Proje Alanı: ... 16. Proje Alanı: ... 17. Proje Alanı: ... 18. Proje Alanı: ... 19. Proje Alanı: ... 20. Proje Alanı: ... 21. Proje Alanı: ... 22. Proje Alanı: ... 23. Proje Alanı: ... 24. Proje Alanı: ... 25. Proje Alanı: ... 26. Proje Alanı: ... 27. Proje Alanı: ... 28. Proje Alanı: ... 29. Proje Alanı: ... 30. Proje Alanı: ... 31. Proje Alanı: ... 32. Proje Alanı: ... 33. Proje Alanı: ... 34. Proje Alanı: ... 35. Proje Alanı: ... 36. Proje Alanı: ... 37. Proje Alanı: ... 38. Proje Alanı: ... 39. Proje Alanı: ... 40. Proje Alanı: ... 41. Proje Alanı: ... 42. Proje Alanı: ... 43. Proje Alanı: ... 44. Proje Alanı: ... 45. Proje Alanı: ... 46. Proje Alanı: ... 47. Proje Alanı: ... 48. Proje Alanı: ... 49. Proje Alanı: ... 50. Proje Alanı: ... 51. Proje Alanı: ... 52. Proje Alanı: ... 53. Proje Alanı: ... 54. Proje Alanı: ... 55. Proje Alanı: ... 56. Proje Alanı: ... 57. Proje Alanı: ... 58. Proje Alanı: ... 59. Proje Alanı: ... 60. Proje Alanı: ... 61. Proje Alanı: ... 62. Proje Alanı: ... 63. Proje Alanı: ... 64. Proje Alanı: ... 65. Proje Alanı: ... 66. Proje Alanı: ... 67. Proje Alanı: ... 68. Proje Alanı: ... 69. Proje Alanı: ... 70. Proje Alanı: ... 71. Proje Alanı: ... 72. Proje Alanı: ... 73. Proje Alanı: ... 74. Proje Alanı: ... 75. Proje Alanı: ... 76. Proje Alanı: ... 77. Proje Alanı: ... 78. Proje Alanı: ... 79. Proje Alanı: ... 80. Proje Alanı: ... 81. Proje Alanı: ... 82. Proje Alanı: ... 83. Proje Alanı: ... 84. Proje Alanı: ... 85. Proje Alanı: ... 86. Proje Alanı: ... 87. Proje Alanı: ... 88. Proje Alanı: ... 89. Proje Alanı: ... 90. Proje Alanı: ... 91. Proje Alanı: ... 92. Proje Alanı: ... 93. Proje Alanı: ... 94. Proje Alanı: ... 95. Proje Alanı: ... 96. Proje Alanı: ... 97. Proje Alanı: ... 98. Proje Alanı: ... 99. Proje Alanı: ... 100. Proje Alanı: ...							
Yapı Sahibinin 26. Adı Soyadı: ... 27. T.C. Kimlik No: ... 28. Doğum Yeri: ... 29. Doğum Tarihi: ... 30. İmza: ... 31. Mühür: ... 32. Adres: ... 33. Telefon: ... 34. E-posta: ... 35. Not: ...				Yapı Mütahhedinin 36. Adı Soyadı: ... 37. T.C. Kimlik No: ... 38. Doğum Yeri: ... 39. Doğum Tarihi: ... 40. İmza: ... 41. Mühür: ... 42. Adres: ... 43. Telefon: ... 44. E-posta: ... 45. Not: ...				Şantiye Şefinin 46. Adı Soyadı: ... 47. T.C. Kimlik No: ... 48. Doğum Yeri: ... 49. Doğum Tarihi: ... 50. İmza: ... 51. Mühür: ... 52. Adres: ... 53. Telefon: ... 54. E-posta: ... 55. Not: ...			
Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri 56. 1. Kat: ... 57. 2. Kat: ... 58. 3. Kat: ... 59. 4. Kat: ... 60. 5. Kat: ... 61. 6. Kat: ... 62. 7. Kat: ... 63. 8. Kat: ... 64. 9. Kat: ... 65. 10. Kat: ... 66. 11. Kat: ... 67. 12. Kat: ... 68. 13. Kat: ... 69. 14. Kat: ... 70. 15. Kat: ... 71. 16. Kat: ... 72. 17. Kat: ... 73. 18. Kat: ... 74. 19. Kat: ... 75. 20. Kat: ... 76. 21. Kat: ... 77. 22. Kat: ... 78. 23. Kat: ... 79. 24. Kat: ... 80. 25. Kat: ... 81. 26. Kat: ... 82. 27. Kat: ... 83. 28. Kat: ... 84. 29. Kat: ... 85. 30. Kat: ... 86. 31. Kat: ... 87. 32. Kat: ... 88. 33. Kat: ... 89. 34. Kat: ... 90. 35. Kat: ... 91. 36. Kat: ... 92. 37. Kat: ... 93. 38. Kat: ... 94. 39. Kat: ... 95. 40. Kat: ... 96. 41. Kat: ... 97. 42. Kat: ... 98. 43. Kat: ... 99. 44. Kat: ... 100. 45. Kat: ...				Yapı ile İlgili Özellikler 96. 1. Kat: ... 97. 2. Kat: ... 98. 3. Kat: ... 99. 4. Kat: ... 100. 5. Kat: ... 101. 6. Kat: ... 102. 7. Kat: ... 103. 8. Kat: ... 104. 9. Kat: ... 105. 10. Kat: ... 106. 11. Kat: ... 107. 12. Kat: ... 108. 13. Kat: ... 109. 14. Kat: ... 110. 15. Kat: ... 111. 16. Kat: ... 112. 17. Kat: ... 113. 18. Kat: ... 114. 19. Kat: ... 115. 20. Kat: ... 116. 21. Kat: ... 117. 22. Kat: ... 118. 23. Kat: ... 119. 24. Kat: ... 120. 25. Kat: ... 121. 26. Kat: ... 122. 27. Kat: ... 123. 28. Kat: ... 124. 29. Kat: ... 125. 30. Kat: ... 126. 31. Kat: ... 127. 32. Kat: ... 128. 33. Kat: ... 129. 34. Kat: ... 130. 35. Kat: ... 131. 36. Kat: ... 132. 37. Kat: ... 133. 38. Kat: ... 134. 39. Kat: ... 135. 40. Kat: ... 136. 41. Kat: ... 137. 42. Kat: ... 138. 43. Kat: ... 139. 44. Kat: ... 140. 45. Kat: ...							
Yapının Teknik Özellikleri 141. 1. Kat: ... 142. 2. Kat: ... 143. 3. Kat: ... 144. 4. Kat: ... 145. 5. Kat: ... 146. 6. Kat: ... 147. 7. Kat: ... 148. 8. Kat: ... 149. 9. Kat: ... 150. 10. Kat: ... 151. 11. Kat: ... 152. 12. Kat: ... 153. 13. Kat: ... 154. 14. Kat: ... 155. 15. Kat: ... 156. 16. Kat: ... 157. 17. Kat: ... 158. 18. Kat: ... 159. 19. Kat: ... 160. 20. Kat: ... 161. 21. Kat: ... 162. 22. Kat: ... 163. 23. Kat: ... 164. 24. Kat: ... 165. 25. Kat: ... 166. 26. Kat: ... 167. 27. Kat: ... 168. 28. Kat: ... 169. 29. Kat: ... 170. 30. Kat: ... 171. 31. Kat: ... 172. 32. Kat: ... 173. 33. Kat: ... 174. 34. Kat: ... 175. 35. Kat: ... 176. 36. Kat: ... 177. 37. Kat: ... 178. 38. Kat: ... 179. 39. Kat: ... 180. 40. Kat: ... 181. 41. Kat: ... 182. 42. Kat: ... 183. 43. Kat: ... 184. 44. Kat: ... 185. 45. Kat: ...				Yapı ile İlgili Özellikler 186. 1. Kat: ... 187. 2. Kat: ... 188. 3. Kat: ... 189. 4. Kat: ... 190. 5. Kat: ... 191. 6. Kat: ... 192. 7. Kat: ... 193. 8. Kat: ... 194. 9. Kat: ... 195. 10. Kat: ... 196. 11. Kat: ... 197. 12. Kat: ... 198. 13. Kat: ... 199. 14. Kat: ... 200. 15. Kat: ... 201. 16. Kat: ... 202. 17. Kat: ... 203. 18. Kat: ... 204. 19. Kat: ... 205. 20. Kat: ... 206. 21. Kat: ... 207. 22. Kat: ... 208. 23. Kat: ... 209. 24. Kat: ... 210. 25. Kat: ... 211. 26. Kat: ... 212. 27. Kat: ... 213. 28. Kat: ... 214. 29. Kat: ... 215. 30. Kat: ... 216. 31. Kat: ... 217. 32. Kat: ... 218. 33. Kat: ... 219. 34. Kat: ... 220. 35. Kat: ... 221. 36. Kat: ... 222. 37. Kat: ... 223. 38. Kat: ... 224. 39. Kat: ... 225. 40. Kat: ... 226. 41. Kat: ... 227. 42. Kat: ... 228. 43. Kat: ... 229. 44. Kat: ... 230. 45. Kat: ...							
Yapı Projesi 231. 1. Kat: ... 232. 2. Kat: ... 233. 3. Kat: ... 234. 4. Kat: ... 235. 5. Kat: ... 236. 6. Kat: ... 237. 7. Kat: ... 238. 8. Kat: ... 239. 9. Kat: ... 240. 10. Kat: ... 241. 11. Kat: ... 242. 12. Kat: ... 243. 13. Kat: ... 244. 14. Kat: ... 245. 15. Kat: ... 246. 16. Kat: ... 247. 17. Kat: ... 248. 18. Kat: ... 249. 19. Kat: ... 250. 20. Kat: ... 251. 21. Kat: ... 252. 22. Kat: ... 253. 23. Kat: ... 254. 24. Kat: ... 255. 25. Kat: ... 256. 26. Kat: ... 257. 27. Kat: ... 258. 28. Kat: ... 259. 29. Kat: ... 260. 30. Kat: ... 261. 31. Kat: ... 262. 32. Kat: ... 263. 33. Kat: ... 264. 34. Kat: ... 265. 35. Kat: ... 266. 36. Kat: ... 267. 37. Kat: ... 268. 38. Kat: ... 269. 39. Kat: ... 270. 40. Kat: ... 271. 41. Kat: ... 272. 42. Kat: ... 273. 43. Kat: ... 274. 44. Kat: ... 275. 45. Kat: ...				Yapı ile İlgili Özellikler 276. 1. Kat: ... 277. 2. Kat: ... 278. 3. Kat: ... 279. 4. Kat: ... 280. 5. Kat: ... 281. 6. Kat: ... 282. 7. Kat: ... 283. 8. Kat: ... 284. 9. Kat: ... 285. 10. Kat: ... 286. 11. Kat: ... 287. 12. Kat: ... 288. 13. Kat: ... 289. 14. Kat: ... 290. 15. Kat: ... 291. 16. Kat: ... 292. 17. Kat: ... 293. 18. Kat: ... 294. 19. Kat: ... 295. 20. Kat: ... 296. 21. Kat: ... 297. 22. Kat: ... 298. 23. Kat: ... 299. 24. Kat: ... 300. 25. Kat: ... 301. 26. Kat: ... 302. 27. Kat: ... 303. 28. Kat: ... 304. 29. Kat: ... 305. 30. Kat: ... 306. 31. Kat: ... 307. 32. Kat: ... 308. 33. Kat: ... 309. 34. Kat: ... 310. 35. Kat: ... 311. 36. Kat: ... 312. 37. Kat: ... 313. 38. Kat: ... 314. 39. Kat: ... 315. 40. Kat: ... 316. 41. Kat: ... 317. 42. Kat: ... 318. 43. Kat: ... 319. 44. Kat: ... 320. 45. Kat: ...							

YAPI RUHSATI									
1. Başvuru tarih ve saati: 12.12.2016 14:08 / 5					2. Başvuru tarihi: 12.12.2016				
3. Başvuru yeri: 12.12.2016					4. Başvuru yeri: 12.12.2016				
5. Başvuru yeri: 12.12.2016					6. Başvuru yeri: 12.12.2016				
7. Başvuru yeri: 12.12.2016					8. Başvuru yeri: 12.12.2016				
9. Başvuru yeri: 12.12.2016					10. Başvuru yeri: 12.12.2016				
11. Başvuru yeri: 12.12.2016					12. Başvuru yeri: 12.12.2016				
13. Başvuru yeri: 12.12.2016					14. Başvuru yeri: 12.12.2016				
15. Başvuru yeri: 12.12.2016					16. Başvuru yeri: 12.12.2016				
17. Başvuru yeri: 12.12.2016					18. Başvuru yeri: 12.12.2016				
19. Başvuru yeri: 12.12.2016					20. Başvuru yeri: 12.12.2016				
21. Başvuru yeri: 12.12.2016					22. Başvuru yeri: 12.12.2016				
23. Başvuru yeri: 12.12.2016					24. Başvuru yeri: 12.12.2016				
25. Başvuru yeri: 12.12.2016					26. Başvuru yeri: 12.12.2016				
27. Başvuru yeri: 12.12.2016					28. Başvuru yeri: 12.12.2016				
29. Başvuru yeri: 12.12.2016					30. Başvuru yeri: 12.12.2016				
31. Başvuru yeri: 12.12.2016					32. Başvuru yeri: 12.12.2016				
33. Başvuru yeri: 12.12.2016					34. Başvuru yeri: 12.12.2016				
35. Başvuru yeri: 12.12.2016					36. Başvuru yeri: 12.12.2016				
37. Başvuru yeri: 12.12.2016					38. Başvuru yeri: 12.12.2016				
39. Başvuru yeri: 12.12.2016					40. Başvuru yeri: 12.12.2016				
41. Başvuru yeri: 12.12.2016					42. Başvuru yeri: 12.12.2016				
43. Başvuru yeri: 12.12.2016					44. Başvuru yeri: 12.12.2016				
45. Başvuru yeri: 12.12.2016					46. Başvuru yeri: 12.12.2016				
47. Başvuru yeri: 12.12.2016					48. Başvuru yeri: 12.12.2016				
49. Başvuru yeri: 12.12.2016					50. Başvuru yeri: 12.12.2016				
51. Başvuru yeri: 12.12.2016					52. Başvuru yeri: 12.12.2016				
53. Başvuru yeri: 12.12.2016					54. Başvuru yeri: 12.12.2016				
55. Başvuru yeri: 12.12.2016					56. Başvuru yeri: 12.12.2016				
57. Başvuru yeri: 12.12.2016					58. Başvuru yeri: 12.12.2016				
59. Başvuru yeri: 12.12.2016					60. Başvuru yeri: 12.12.2016				
61. Başvuru yeri: 12.12.2016					62. Başvuru yeri: 12.12.2016				
63. Başvuru yeri: 12.12.2016					64. Başvuru yeri: 12.12.2016				
65. Başvuru yeri: 12.12.2016					66. Başvuru yeri: 12.12.2016				
67. Başvuru yeri: 12.12.2016					68. Başvuru yeri: 12.12.2016				
69. Başvuru yeri: 12.12.2016					70. Başvuru yeri: 12.12.2016				
71. Başvuru yeri: 12.12.2016					72. Başvuru yeri: 12.12.2016				
73. Başvuru yeri: 12.12.2016					74. Başvuru yeri: 12.12.2016				
75. Başvuru yeri: 12.12.2016					76. Başvuru yeri: 12.12.2016				
77. Başvuru yeri: 12.12.2016					78. Başvuru yeri: 12.12.2016				
79. Başvuru yeri: 12.12.2016					80. Başvuru yeri: 12.12.2016				
81. Başvuru yeri: 12.12.2016					82. Başvuru yeri: 12.12.2016				
83. Başvuru yeri: 12.12.2016					84. Başvuru yeri: 12.12.2016				
85. Başvuru yeri: 12.12.2016					86. Başvuru yeri: 12.12.2016				
87. Başvuru yeri: 12.12.2016					88. Başvuru yeri: 12.12.2016				
89. Başvuru yeri: 12.12.2016					90. Başvuru yeri: 12.12.2016				
91. Başvuru yeri: 12.12.2016					92. Başvuru yeri: 12.12.2016				
93. Başvuru yeri: 12.12.2016					94. Başvuru yeri: 12.12.2016				
95. Başvuru yeri: 12.12.2016					96. Başvuru yeri: 12.12.2016				
97. Başvuru yeri: 12.12.2016					98. Başvuru yeri: 12.12.2016				
99. Başvuru yeri: 12.12.2016					100. Başvuru yeri: 12.12.2016				

Ek 4: Fotoğraflar





Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	2021-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2020-2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2017- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TMMOB Harita Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
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 IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
İş Tecrübesi	2020-..	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Sorumlu Değerleme Uzmanı
	2020-..	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016-2019	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
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
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		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
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 (iyi düzey)		

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018

No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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 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: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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: 09.10.2019

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