



Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Otel, Apart Üniteler ve Dükkanlar

Bakırköy / İstanbul

2023REV355 / 29.12.2023

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bakırköy’de konumlu olan **“JW Marriott Otel, Apart Üniteler ve Dükkanlar”**ın toplam pazar değerine yönelik **2023REV851** 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		
Rapor Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.522.635.000.-TL	Sekizmilyarbeşyüzyirmiikimilyonaltıyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.227.162.000.-TL	Onmilyarikiyüzyirmiyedimilyonyüzaltmışikibin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	336.050.000.-TL	Üçyüzotuzaltımilyonellibin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	403.260.000.-TL	Dörtüzyüçmilyonikiyüzaltmışbin.-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 08.11.2023 tarih, 2643 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.....	68
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	71
SWOT Analizi.....	76
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	78
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	106
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	108
Ekler	112

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 portföyünde yer alan 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 Ticari Üniteler: %6,0
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	Otel: 15,38 Yıl Apart Üniteler: 30,76 Yıl Ticari Üniteler: 16,67 Yıl
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Gelir Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.522.635.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.227.162.000.-TL



BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REV851 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 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan 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 IĞDIR (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 22.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 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 Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2643 no.lu ve 08.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2643 no.lu ve 08.11.2023 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 29.12.2023 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
Rapor 2	13.01.2023	2022REV911	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR Yaşar ÇARK	5.369.507.000.-TL
Rapor 3	24.07.2023	2023REV355	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR Yaşar ÇARK	7.160.000.000.-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 Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

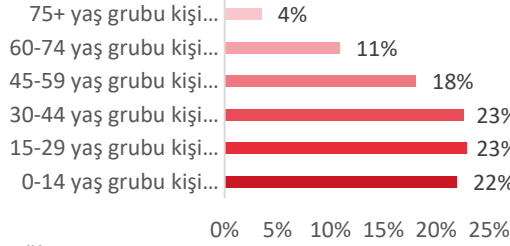
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

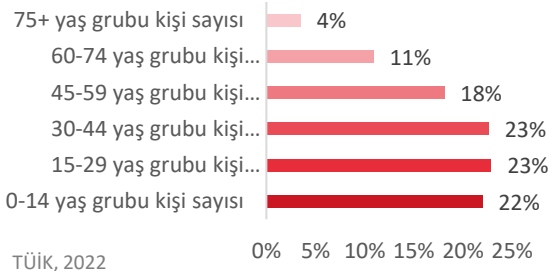
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,

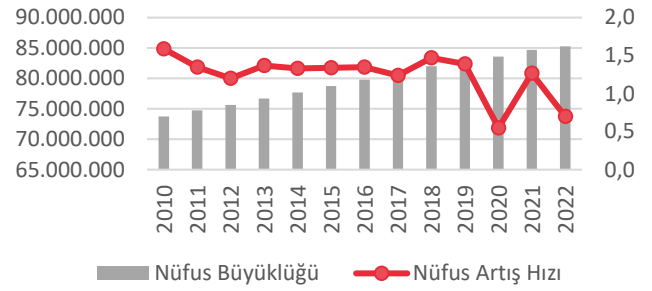
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

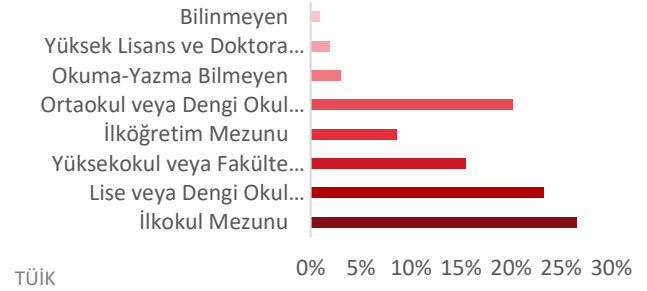


TÜİK, 2022

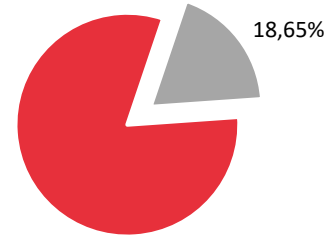
Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



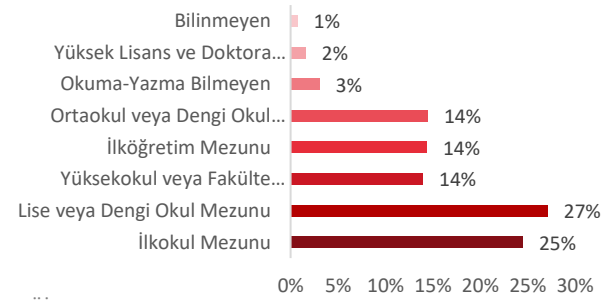
■ Nüfus Büyüklüğü ● Nüfus Artış Hızı



TÜİK



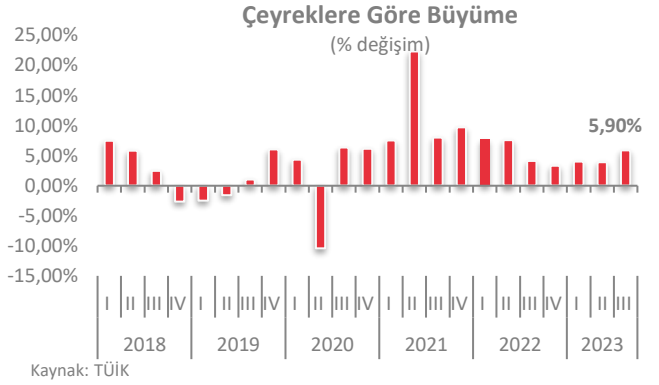
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



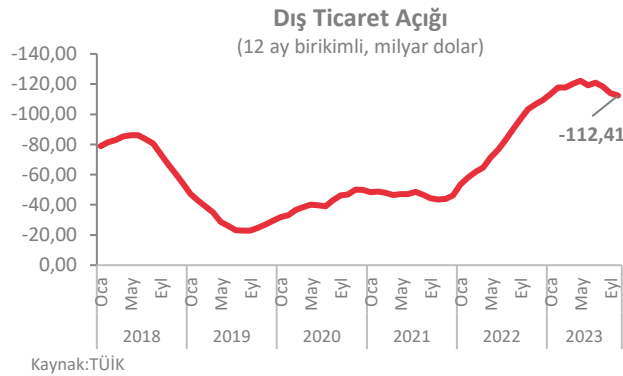
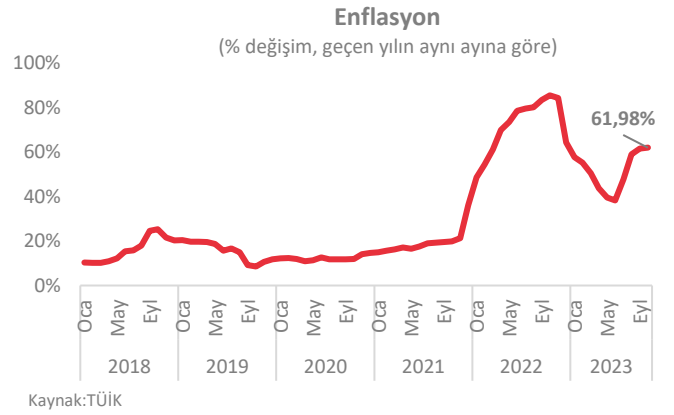
TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

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 YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
2	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	2	59/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
3	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	3	54/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
4	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	4	195/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
5	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	5	29/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
6	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	6	30/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
7	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	7	207/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
8	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	8	88/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL

							YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
9	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LC	9	429/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
10	TİCARET	9	1. Bodrum	2/1LA	10	1641/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
11	APART OTEL	9	1	2/1L	11	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
12	APART OTEL	9	1	2/1L	12	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
13	APART OTEL	9	1	2/1L	13	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
14	APART OTEL	9	1	2/1L	14	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
15	APART OTEL	9	1	2/1L	15	57/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
16	APART OTEL	9	1	2/1L	16	250/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
17	APART OTEL	9	2	2/1L	17	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
18	APART OTEL	9	2	2/1L	18	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
19	APART OTEL	9	2	2/1L	19	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
20	APART OTEL	9	2	2/1L	20	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
21	APART OTEL	9	2	2/1L	21	57/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
22	APART OTEL	9	2	2/1L	22	224/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL

							YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
23	APART OTEL	9	3	2/1L	23	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
24	APART OTEL	9	3	2/1L	24	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
25	APART OTEL	9	3	2/1L	25	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
26	APART OTEL	9	3	2/1L	26	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
27	APART OTEL	9	3	2/1L	27	303/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
28	APART OTEL	9	4	2/1L	28	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
29	APART OTEL	9	4	2/1L	29	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
30	APART OTEL	9	4	2/1L	30	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
31	APART OTEL	9	4	2/1L	31	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
32	APART OTEL	9	4	2/1L	32	255/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
33	APART OTEL	9	5	2/1L	33	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
34	APART OTEL	9	5	2/1L	34	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
35	APART OTEL	9	5	2/1L	35	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)

36	APART OTEL	9	5	2/1L	36	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
37	APART OTEL	9	5	2/1L	37	226/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
38	APART OTEL	9	6	2/1L	38	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
39	APART OTEL	9	6	2/1L	39	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
40	APART OTEL	9	6	2/1L	40	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
41	APART OTEL	9	6	2/1L	41	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
42	APART OTEL	9	6	2/1L	42	163/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
43	APART OTEL	9	7	2/1L	43	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
44	APART OTEL	9	7	2/1L	44	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
45	APART OTEL	9	7	2/1L	45	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
46	APART OTEL	9	7	2/1L	46	362/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
47	APART OTEL	9	8	2/1L	47	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
48	APART OTEL	9	8	2/1L	48	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
49	APART OTEL	9	8	2/1L	49	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM

							ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
50	APART OTEL	9	8	2/1L	50	336/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
51	APART OTEL	9	9	2/1L	51	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
52	APART OTEL	9	9	2/1L	52	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
53	APART OTEL	9	9	2/1L	53	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
54	APART OTEL	9	9	2/1L	54	283/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
55	APART OTEL	9	10	2/1L	55	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
56	APART OTEL	9	10	2/1L	56	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
57	APART OTEL	9	10	2/1L	57	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
58	APART OTEL	9	10	2/1L	58	276/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
59	APART OTEL	9	11	2/1L	59	396/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
60	APART OTEL	9	11	2/1L	60	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
61	APART OTEL	9	11	2/1L	61	256/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
62	APART OTEL	9	12	2/1L	62	396/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
63	APART OTEL	9	12	2/1L	63	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL

								YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)
64	APART OTEL	9	12	2/1L	64	214/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)	
65	APART OTEL	9	13	2/1L	65	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)	
66	APART OTEL	9	13	2/1L	66	366/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)	
67	APART OTEL	9	14	2/1L	67	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)	
68	APART OTEL	9	14	2/1L	68	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)	
69	APART OTEL	9	15	2/1L	69	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)	
70	APART OTEL	9	15	2/1L	70	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)	
71	APART OTEL	9	16	2/1L	71	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (Tam)	
72	APART OTEL	9	16	2/1L	72	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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 14.12.2023 tarih, saat 15.03-15.13 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 Bilgileri
1	28765/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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) * Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. lehine 400.000 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.10.2023 tarih ve 18560 yevmiye no. ile)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	* 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 Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hazineye ait 131986/12764883 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)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
3	54/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
4	195/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
5	29/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
6	30/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
7	207/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	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
			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)		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)		
8	88/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Blgileri
9	429/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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) * Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş lehine 400.000 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.10.2023 tarih ve 18560 yevmiye no. ile)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	2.bodrum katta depo (25.11.2022 tarih ve 21740 yevmiye no. ile)
10	1641/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	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
			hazineye ait 131986/12764883 hissenin 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)		tarih ve 9621 yevmiye no) * Kuzu Otel işletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. lehine 400.000 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.10.2023 tarih ve 18560 yevmiye no. ile)		
11	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
12	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
13	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
14	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 terkin 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kayı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
15	57/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 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-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kayı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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)		
16	250/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
17	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
18	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hazineye ait 131986/12764883 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)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
19	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
20	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
21	57/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
22	224/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
23	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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)		
24	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
25	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
26	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hazineye ait 131986/12764883 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)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
27	303/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
28	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
29	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
30	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
31	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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)		
32	255/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
33	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
34	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hazineye ait 131986/12764883 hissenin 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)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
35	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
36	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
37	226/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
38	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
39	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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)		
40	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

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 Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
42	163/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
43	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hazineye ait 131986/12764883 hissenin 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)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
44	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
45	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
46	362/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
47	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
48	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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)		
49	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
50	336/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
51	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hazineye ait 131986/12764883 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)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
52	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
53	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
54	283/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
55	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
56	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 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-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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)		
57	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
58	276/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
59	396/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hazineye ait 131986/12764883 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)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
60	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
61	256/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
62	396/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
63	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 kıyidan 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
64	214/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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)		
65	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirlenmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
66	366/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
67	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			hazineye ait 131986/12764883 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)		tarih ve 9621 yevmiye no)		
68	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
69	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * Yönetim planı: 27.03.2014 (04.04.2014 tarih ve 4028 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	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK sürelili, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır.	

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)	* 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)		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)	(03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
			*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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		* 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)				
71	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	
72	337/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı Değişikliği: 15.05.2023 (Yönetim planının belirtilmesi) (25.05.2023 tarih ve 8964 yevmiye no. ile) * 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 no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı vardır. (03.03.2023 tarih ve 3940 yevmiye no. ile)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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)		

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında yönetim planı, kat mülkiyetine geçiş, üzerinde yer aldıkları parselde dair terkin beyanları; TEK lehine ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. lehine kira şerhleri ve ipotek 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 ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 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 14.12.2023 tarih, saat 15.03-15.13 ve itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre taşınmazların tamamı 06.07.2023 tarih ve 11297 yevmiye no. ile unvan değişikliği nedeniyle Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi adına tescil olmuştur.

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 Müdürlüğü'nde 22.11.2023 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

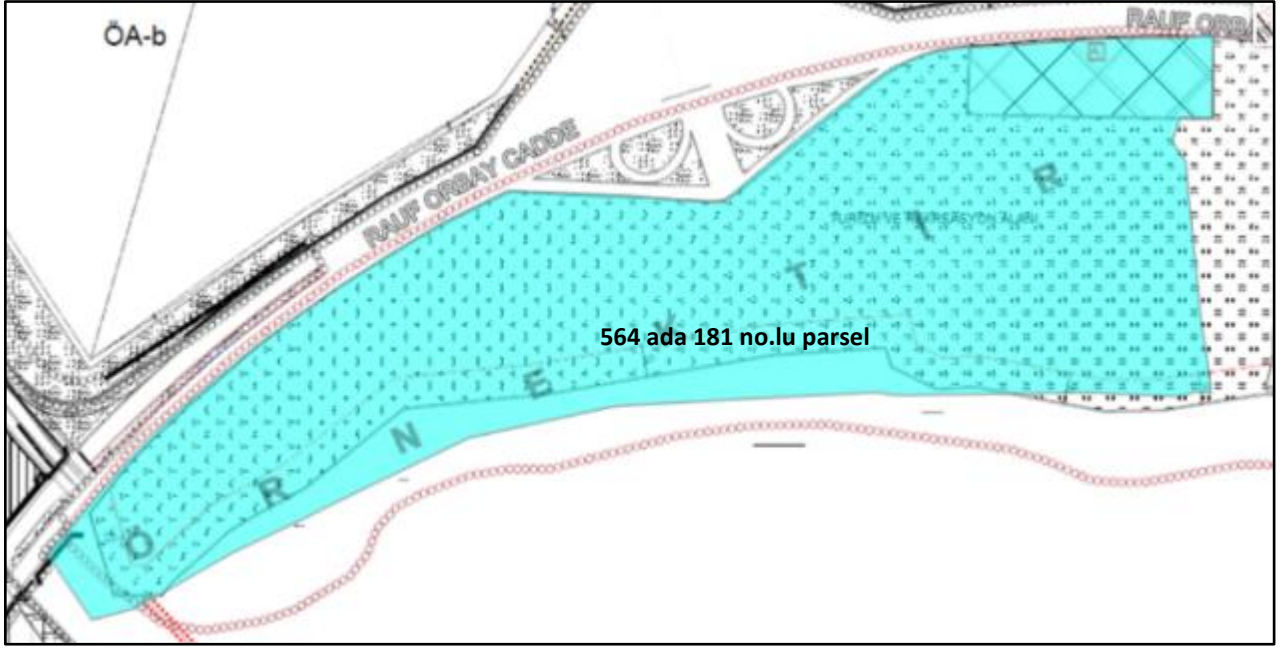
Taşınmazın bir kısmı da 20.04.2010 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli, “Fiber Optik Kablo Tesis Hattı UIP” nından etkilenmektedir.

Plan Notları

TÜRKİYE EMLAK BANKASI ATAKÖY SAHİL TESİSLERİ MEVZİİ 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 AYNEN 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 OTOYOL KAVŞAĞI 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 22.11.2023 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 9.Blok-Otel: 64.838,64 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 belgesinde 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.)

Konu taşınmazlardan 9. Blok'ta yerlana 1LB Giriş, 1 bağımsız bölüm numaralı Otel, 1LC Giriş, 9 bağımsız bölüm numaralı ve 1LA Giriş, 10 bağımsız bölüm numaralı Ticaret Alanları için Kuzugrup GYO A.Ş. ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında, 02.06.2023 tarihinde imzalanmış olan kira sözleşmesi mevcuttur. İlgili sözleşme, çalışma kapsamında dikkate alınmış ve belirtilen bağımsız bölümlerin kira gelirleri hesaplanırken göz önünde bulundurulmuştur.

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 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 226.685 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.

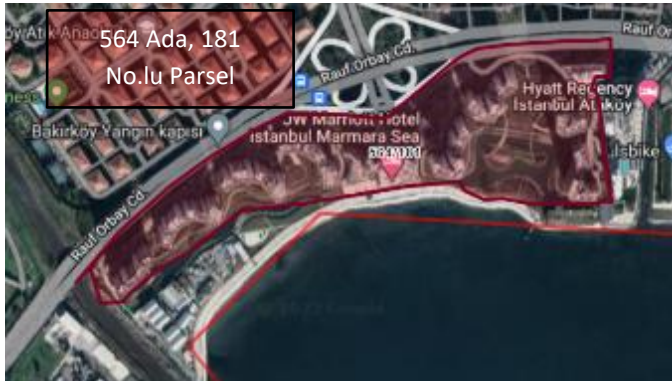
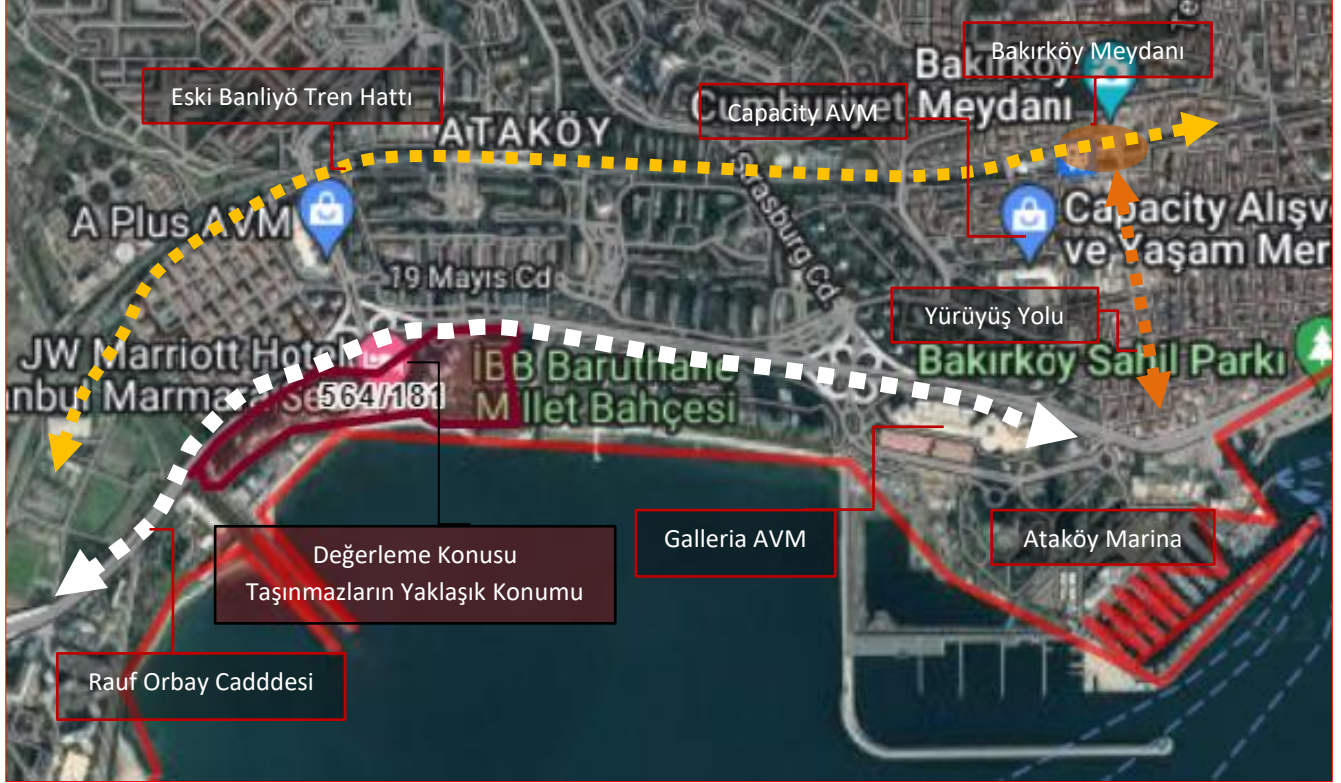


Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde; Ataköy Marina, Ataköy Olimpiyat Evi gibi önemli tesisler, Hyatt Regency Ataköy Otel, Sheraton Ataköy Otel gibi prestijli konaklama tesisleri ile Galleria AVM, Capacity AVM, Carousel AVM gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

Siyavuşpaşa Deresi'ne cepheli olup denize sıfır konumlu olan değerleme 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 Merkezlere Uzaklıklar;

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

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.

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 yansıtmayı 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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere 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	Huris Kart Emlak 0 532 676 81 24	Aynı projede konumlu	Konut	Satılık	267	52.000.000	194.757	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *4,5+1 tiptedir. *Söz konusu taşınmaz 18.06.2023 tarihinde 43.000.000.-TL bedel ile satılık olup güncel durumda taşınmazın satış bedeli 52.000.000.-TL'dir. *4.katta yer almaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Botanik Gayrimenkul 0 537 817 47 37	Aynı projede konumlu	Konut	Satılık	117	26.000.000	222.222	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *2+1 tiptedir. *10.katta yer almaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Anka Emlak 0 552 647 27 62	Aynı projede konumlu	Konut	Satılık	105	24.250.000	230.952	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır. *Söz konusu taşınmaz bahçe manzaralıdır. *1,5+1 tipte olup bahçe katında yer almaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.
4	Botanik Gayrimenkul 0 537 817 47 37	Aynı projede konumlu	Konut	Satılık	88	19.500.000	221.591	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır. *Söz konusu emsalin deniz manzarası bulunmaktadır. *1+1 tipte olup 18.katta yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlardan 49 no.lu bağımsız bölüme kıyasla daha küçük bir alana sahiptir.

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 235.000-260.000 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 46 76	Aynı projede konumlu	Konut	Kiralık	171	98.350	575	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *2,5+1 tiptedir. *19.katta yer almaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Carisma Emlak 0531 101 4676	Aynı projede konumlu	Konut	Kiralık	106	60.950	575	*Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede yer almaktadır. *Benzer deniz manzarasına sahiptir. *1,5+1 tipte olup 14.katta yer almaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Ataköy Florya Gayrimenkul 0 533 550 47 77	Yalı Ataköy Projesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	117	75.000	641	*Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumlu olan Yalı Ataköy Projesi'nde konumludur. *Deniz manzarası bulunmaktadır. *Söz konusu taşınmaz C blokta yer almaktadır. *2+1 tiptedir. *18.katta yer almaktadır. *Söz konusu taşınmaz eşyalı olarak kiralıktır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

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 610-670 TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Dükkan Emsalleri / Satılık

No	İletişim Kişisi	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Carisma Emlak 0531 101 4676	Yalı Ataköy'de konumlu	Dükkan	Satılık	162	51.000.000	314.815	*Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumlu bir projede konumludur. *Benzer konum avantajlarına sahiptir. *4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen daha küçük bir kapalı alana sahiptir. *Zemin kattan oluşmaktadır. *24.06.2023 tarihinde 43.000.000.-TL bedel ile satılık olup güncel durumda söz konusu taşınmazın satış bedeli 51.000.000.-TL'dir. *Mevcut durumda içerisinde kiracı bulunmaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.
2	Şanal Grup 0 533 201 31 44	Nef 22 Projesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	650	118.000.000	181.538	*Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı konumdadır. *Söz konusu taşınmaz -2. katta yer almakta olup *Değerleme konusu taşınmazlardan 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla daha küçük bir kapalı alana sahiptir. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Towers Gayrimenkul 0542 643 25 26	Nef 22 Projesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	92	25.000.000	271.739	*Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı konumdadır. *Lobi katında yer almakta olup zemin kat hacminden oluşmaktadır. *23.06.2023 tarihinde 23.000.000.-TL bedel ile satılık olup güncel durumda söz konusu taşınmazın satış bedeli 25.000.000.-TL'dir. *Değerleme konusu taşınmazlardan 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla daha küçük bir kapalı alana sahiptir. *Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmaza benzer nitelikteki dükkanların satış bedellerinin konumuna, bulunduğu projenin niteliğine, bina yaşına, yola cephelerine, reklam kabiliyetine, dekorasyonlu olup olmamasına, kapalı alan kullanımı ve açık alan kullanımı gibi özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip bir dükkanın birim satış değerinin 240.000-260.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Vizyon Gayrimenkul 0 532 223 12 38	Nivo Ataköy'de konumlu	Dükkan	Kiralık	420	300.000	714	*Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı konumdadır. *Değerleme konusu taşınmazlardan 4.no'lu bağımsız bölüme kıyasla daha büyük bir kapalı alana sahiptir. *07.07.2023 tarihinde 350.000.TL bedel ile kiralık olup söz konusu taşınmazın güncel durumda kira bedeli 300.000.-TL'dir. *4 adet dükkan zemin kat dükkan olarak kiralıktır. *Pazarlık payı mevcuttur.
2	Sembol Emlak 0 533 973 71 58	Retro 9'da konumlu	Dükkan	Kiralık	283	195.000	689	*Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı konumdadır. *Değerleme konusu taşınmazlardan 4.no'lu bağımsız bölüme kıyasla daha büyük bir kapalı alana sahiptir. *13.07.2023 tarihinde 220.000.-TL bedel ile kiralık olup söz konusu taşınmazın güncel durumda kira bedeli 195.000.-TL'dir. *Zemin + normal kattan oluşmakta olup 40 m2 terası bulunmaktadır. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Coldwell Banker Go 0 532 205 46 31	Nivo Ataköy'de konumlu	Dükkan	Kiralık	51	42.500	833	*Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı konumdadır. *Değerleme konusu taşınmazlardan 4 no'lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük bir kapalı alana sahiptir. *Zemin kat hacminden oluşmaktadır. *Söz konusu taşınmaz E-5 Karayolu cephelidir. *Pazarlık payı mevcuttur.

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 1.100-1.400.-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	130.000.000	113.043	* Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Denize çok yakın konumda değildir. * Ana cadde cephesi yoktur. * Söz konusu taşınmaz 01.06.2023 tarihinde 94.000.000.-TL bedel ile satılık olup güncel durumda satış bedeli 130.000.000.-TL'dir. * Yapılaşma hakkı taşınmazların üzerinde yer aldığı gibi parselde göre oldukça dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
2	Remax Final 0 533 244 80 33	Florya, Şenlikköy Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Konut TAKS:0,25 Hmaks:6,5	Satılık	611	72.500.000	118.658	* Taşınmazlara yakın bölgede yer almaktadır. * Denize çok yakın konumda değildir. * D-100 Karayolu'na kısmen yakın konumludur ancak ana cadde cephesi yoktur. * Söz konusu taşınmazın 2.500.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. * 278 ada 25 no.lu parseldir. * Yapılaşma hakkı taşınmazların üzerinde yer aldığı gibi parselde göre oldukça dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

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
3	Levent Bey 0530 149 1903	Florya, Şenlikköy Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Ticaret Hmaks:7,50	Satılık	2.819	290.000.000	102.873	* Taşınmazlara yakın bölgede yer almaktadır. * Denize çok yakın konumda değildir. * D-100 Karayolu'na yakın konumdadır ancak ana cadde cephesi yoktur. * Söz konusu taşınmazın 10.000.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. * 278 ada 162 ve 163 no.lu parseldir. * Yapılaşma hakkı taşınmazların üzerinde yer aldığı gibi parsele 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 cephesi olup olmaması, sahil hattına mesafesi, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü gibi etkenlere göre değiştiği öğrenilmiş olup söz konusu ana taşınmaz için birim satış değerinin 100.000-110.000-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%	180-240
Titanic Port Bakırköy 	Bakırköy / İstanbul	2009	5 yıldızlı	194	75%	150-195

Sheraton İstanbul Ataköy		Ataköy/ Bakırköy	2009	5 yıldızlı	285	N/A	200-250
Hyatt Regency Otel		Ataköy / Bakırköy	N/A	5 yıldızlı	284	%60	205-235
Hilton İstanbul Bakırköy Otel		Ataköy / Bakırköy	2018	5 yıldızlı	306	N/A	180-270

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	113.043	118.658	102.873
	Pazarlık Payı	-20%	-30%	-15%
	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%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	25%	25%	15%
	Yüz Ölçümü	-25%	-25%	-25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		104.904	103.826	100.559

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/m ²)	194.757	222.222	230.952	221.591
		Pazarlık Payı	-5%	-1%	-5%	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler		Konum	0%	0%	0%	0%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	8%	0%	10%	0%
		Kullanım Alanı	15%	0%	-2%	-2%
		Konfor Koşulları	15%	15%	10%	15%
		Düzeltilmiş Değer	255.326	253.000	258.898	250.398

***Taşınmazlardan 49 bağımsız bölüm no.lu apart ünite referans alınmıştır.**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT KİRA				
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler			
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	575	575	641
	Pazarlık Payı	0%	0%	-2%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
	Konum	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-2%	-1%	-2%
	Kullanım Alanı	0%	-2%	-2%
	Konfor Koşulları	15%	15%	10%
Düzeltilmiş Değer		650	644	666

***Taşınmazlardan 49 bağımsız bölüm no.lu apart ünite referans alınmıştır.**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -DÜKKAN SATIŞ				
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler			
	Birim Fiyatı (USD/m ²)	314.815	181.538	271.739
	Pazarlık Payı	-20%	-5%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
	Konum	0%	20%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	20%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		239.259	241.446	239.130

***Taşınmazlardan 4 bağımsız bölüm no.lu ticari ünite referans alınmıştır.**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN KİRA					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
			1	2	3
	Birim Fiyatı (USD/m²)	714	689	833	
	Pazarlık Payı	-3%	-2%	-3%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	30%	30%	30%
Bina Yaşı/Kalitesi		5%	7%	5%	
Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	
Kullanım Alanı		15%	13%	-8%	
Konfor Koşulları		15%	15%	15%	
Düzeltilmiş Değer		1.143	1.114	1.148	

***Taşınmazlardan 4 bağımsız bölüm no.lu ticari 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m²)	NET ALAN + NET KAT BAHÇESİ / TERAS	Brüt ALAN (m²)	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
1	BLOK9	2/1L	11	1. KAT	3+1	140	196,9	266,42	245.180	65.320.856
2	BLOK9	2/1L	12	1. KAT	1,5+1	66,25	230,55	130,04	255.840	33.269.434
3	BLOK9	2/1L	13	1. KAT	2+1	94	163,7	180,51	249.444	45.027.136
4	BLOK9	2/1L	14	1. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	249.444	49.447.284
5	BLOK9	2/1L	15	1. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	298.480	17.153.646
6	BLOK9	2/1L	16	1. KAT	3,5+1	136,7	171,4	250,01	245.180	61.297.452
7	BLOK9	2/1L	17	2. KAT	3+1	140	163,7	266,42	245.180	65.320.856
8	BLOK9	2/1L	18	2. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	255.840	33.269.434
9	BLOK9	2/1L	19	2. KAT	2+1	94	166,15	180,51	249.444	45.027.136
10	BLOK9	2/1L	20	2. KAT	2+1	109,85	199,85	198,23	249.444	49.447.284
11	BLOK9	2/1L	21	2. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	298.480	17.153.646
12	BLOK9	2/1L	22	2. KAT	3+1	110,5	171,4	224,28	247.312	55.467.135
13	BLOK9	2/1L	23	3. KAT	3+1	140	163,7	266,42	247.538	65.948.941
14	BLOK9	2/1L	24	3. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	258.300	33.589.332
15	BLOK9	2/1L	25	3. KAT	2+1	94	163,7	180,51	251.843	45.460.090
16	BLOK9	2/1L	26	3. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	251.843	49.922.739
17	BLOK9	2/1L	27	3. KAT	2+1	112,15	168,8	303,06	241.080	73.061.705
18	BLOK9	2/1L	28	4. KAT	3+1	140	190,45	266,42	249.895	66.577.026
19	BLOK9	2/1L	29	4. KAT	1,5+1	66,25	163,7	130,04	260.760	33.909.230
20	BLOK9	2/1L	30	4. KAT	2+1	94	171,4	180,51	254.241	45.893.043
21	BLOK9	2/1L	31	4. KAT	2+1	109,85	166,15	198,23	254.241	50.398.193
22	BLOK9	2/1L	32	4. KAT	2+1	112,15	199,85	254,62	249.895	63.628.265
23	BLOK9	2/1L	33	5. KAT	3+1	140	163,7	266,42	249.895	66.577.026
24	BLOK9	2/1L	34	5. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	260.760	33.909.230
25	BLOK9	2/1L	35	5. KAT	2+1	94	163,7	180,51	254.241	45.893.043
26	BLOK9	2/1L	36	5. KAT	2+1	109,85	163,7	198,23	254.241	50.398.193
27	BLOK9	2/1L	37	5. KAT	1,5+1	81,05	171,4	225,78	252.068	56.911.913
28	BLOK9	2/1L	38	6. KAT	3+1	140	238,65	266,42	249.895	66.577.026

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)
29	BLOK9	2/1L	39	6. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	260.760	33.909.230
30	BLOK9	2/1L	40	6. KAT	2+1	94	171,4	180,51	254.241	45.893.043
31	BLOK9	2/1L	41	6. KAT	2+1	109,85	163,5	198,23	254.241	50.398.193
32	BLOK9	2/1L	42	6. KAT	1,5+1	81,05	190,45	163,4	256.414	41.898.048
33	BLOK9	2/1L	43	7. KAT	3+1	140	171,4	266,42	252.253	67.205.111
34	BLOK9	2/1L	44	7. KAT	1,5+1	66,25	163,5	130,04	263.220	34.229.129
35	BLOK9	2/1L	45	7. KAT	2+1	94	190,45	180,51	256.640	46.325.996
36	BLOK9	2/1L	46	7. KAT	3,5+1	156,95	171,4	362,46	236.898	85.866.049
37	BLOK9	2/1L	47	8. KAT	3+1	140	158,35	266,42	252.253	67.205.111
38	BLOK9	2/1L	48	8. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	263.220	34.229.129
39	BLOK9	2/1L	49	8. KAT	2+1	94	199,85	180,51	256.640	46.325.996
40	BLOK9	2/1L	50	8. KAT	3,5+1	156,95	284,55	336,3	241.285	81.144.146
41	BLOK9	2/1L	51	9. KAT	3+1	140	280,9	266,42	252.253	67.205.111
42	BLOK9	2/1L	52	9. KAT	1,5+1	66,25	147,45	130,04	263.220	34.229.129
43	BLOK9	2/1L	53	9. KAT	2+1	94	253,8	180,51	256.640	46.325.996
44	BLOK9	2/1L	54	9. KAT	3,5+1	156,95	200,15	283,48	250.059	70.886.725
45	BLOK9	2/1L	55	10. KAT	3+1	140	263,9	266,42	256.968	68.461.281
46	BLOK9	2/1L	56	10. KAT	1,5+1	66,25	140,9	130,04	268.140	34.868.926
47	BLOK9	2/1L	57	10. KAT	2+1	94	199,8	180,51	261.437	47.191.903
48	BLOK9	2/1L	58	10. KAT	2+1	119,1	263,9	276,24	254.733	70.367.444
49	BLOK9	2/1L	59	11. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	236.857	93.729.052
50	BLOK9	2/1L	60	11. KAT	2+1	94	199,8	180,51	261.437	47.191.903
51	BLOK9	2/1L	61	11. KAT	2+1	119,1	263,9	255,63	256.968	65.688.602
52	BLOK9	2/1L	62	12. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	236.857	93.729.052
53	BLOK9	2/1L	63	12. KAT	2+1	94	199,8	180,51	261.437	47.191.903
54	BLOK9	2/1L	64	12. KAT	2+1	119,1	293,9	214,06	259.202	55.484.780
55	BLOK9	2/1L	65	13. KAT	4,5+1	211,25	141	371,22	241.285	89.569.818
56	BLOK9	2/1L	66	13. KAT	4,5+1	193,95	200,1	366,46	243.540	89.247.668
57	BLOK9	2/1L	67	14. KAT	4,5+1	211,25	263,9	371,22	241.285	89.569.818
58	BLOK9	2/1L	68	14. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	248.050	83.714.395
59	BLOK9	2/1L	69	15. KAT	4,5+1	211,25	140,9	371,22	243.479	90.384.089
60	BLOK9	2/1L	70	15. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	250.305	84.475.434
61	BLOK9	2/1L	71	16. KAT	4,5+1	211,25	199,8	371,22	243.479	90.384.089
62	BLOK9	2/1L	72	16. KAT	4,5+1	175,45	205,35	337,05	250.305	84.365.300
APART ÜNİTELERİN TOPLAM DEĞERİ										3.564.747.891
APART ÜNİTELERİN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ										3.564.748.000

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	1...11 No.lu Bağımsız Bölümler için Arsa Payından Hesaplanan Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
564/181	112.954,29	10.277,74	100.000	1.027.773.812
TOPLAM DEĞERİ				1.027.773.812

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ					
Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No.	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
9. Blok	1.Bodrum Kat	2	59	285.000	16.909.050
9. Blok	1.Bodrum Kat	3	54	285.000	15.284.550
9. Blok	1.Bodrum Kat	4	195	240.000	46.819.200
9. Blok	1.Bodrum Kat	5	29	305.000	8.820.600
9. Blok	1.Bodrum Kat	6	30	305.000	9.061.550
9. Blok	1.Bodrum Kat	7	207	240.000	49.656.000
9. Blok	1.Bodrum Kat	8	88	285.000	25.054.350
TOPLAM DEĞERİ					171.605.300
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					171.605.000

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	100.000	1.027.773.812
TOPLAM DEĞERİ				1.027.773.812

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	64.838	42.000	1,0%	2.695.964.040
Ticaret Alanı	2.731	27.500	1,0%	74.351.475
Ortak Alan	18.311	13.000	1,0%	235.663.600
TOPLAM DEĞERİ				3.005.979.115

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.027.773.812 TL
Bina Değeri	3.005.979.115 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	4.033.752.927 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	4.033.755.000 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 BAHÇESİ / 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	628	167.285	3,25%	61.766.812,80
2	BLOK9	2/1L	12	1. KAT	1,5+1	66,25	230,55	130,04	655	85.202	3,25%	31.459.276,80
3	BLOK9	2/1L	13	1. KAT	2+1	94	163,7	180,51	639	115.313	3,25%	42.577.254,72
4	BLOK9	2/1L	14	1. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	639	126.633	3,25%	46.756.906,56
5	BLOK9	2/1L	15	1. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	764	43.930	3,25%	16.220.332,80
6	BLOK9	2/1L	16	1. KAT	3,5+1	136,7	171,4	250,01	628	156.981	3,25%	57.962.318,40
7	BLOK9	2/1L	17	2. KAT	3+1	140	163,7	266,42	628	167.285	3,25%	61.766.812,80
8	BLOK9	2/1L	18	2. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	655	85.202	3,25%	31.459.276,80
9	BLOK9	2/1L	19	2. KAT	2+1	94	166,15	180,51	639	115.313	3,25%	42.577.254,72
10	BLOK9	2/1L	20	2. KAT	2+1	109,85	199,85	198,23	639	126.633	3,25%	46.756.906,56
11	BLOK9	2/1L	21	2. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	764	43.930	3,25%	16.220.332,80
12	BLOK9	2/1L	22	2. KAT	3+1	110,5	171,4	224,28	633	142.050	3,25%	52.449.223,68
13	BLOK9	2/1L	23	3. KAT	3+1	140	163,7	266,42	634	168.894	3,25%	62.360.724,46
14	BLOK9	2/1L	24	3. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	662	86.021	3,25%	31.761.769,85
15	BLOK9	2/1L	25	3. KAT	2+1	94	163,7	180,51	645	116.422	3,25%	42.986.651,40
16	BLOK9	2/1L	26	3. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	645	127.851	3,25%	47.206.492,20
17	BLOK9	2/1L	27	3. KAT	2+1	112,15	168,8	303,06	617	187.109	3,25%	69.086.490,09
18	BLOK9	2/1L	28	4. KAT	3+1	140	190,45	266,42	640	170.502	3,25%	62.954.636,12
19	BLOK9	2/1L	29	4. KAT	1,5+1	66,25	163,7	130,04	668	86.841	3,25%	32.064.262,89
20	BLOK9	2/1L	30	4. KAT	2+1	94	171,4	180,51	651	117.531	3,25%	43.396.048,08
21	BLOK9	2/1L	31	4. KAT	2+1	109,85	166,15	198,23	651	129.069	3,25%	47.656.077,84
22	BLOK9	2/1L	32	4. KAT	2+1	112,15	199,85	254,62	640	162.950	3,25%	60.166.314,28
23	BLOK9	2/1L	33	5. KAT	3+1	140	163,7	266,42	640	170.502	3,25%	62.954.636,12
24	BLOK9	2/1L	34	5. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	668	86.841	3,25%	32.064.262,89
25	BLOK9	2/1L	35	5. KAT	2+1	94	163,7	180,51	651	117.531	3,25%	43.396.048,08
26	BLOK9	2/1L	36	5. KAT	2+1	109,85	163,7	198,23	651	129.069	3,25%	47.656.077,84

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)
27	BLOK9	2/1L	37	5. KAT	1,5+1	81,05	171,4	225,78	646	145.750	3,25%	53.815.392,44
28	BLOK9	2/1L	38	6. KAT	3+1	140	238,65	266,42	640	170.502	3,25%	62.954.636,12
29	BLOK9	2/1L	39	6. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	668	86.841	3,25%	32.064.262,89
30	BLOK9	2/1L	40	6. KAT	2+1	94	171,4	180,51	651	117.531	3,25%	43.396.048,08
31	BLOK9	2/1L	41	6. KAT	2+1	109,85	163,5	198,23	651	129.069	3,25%	47.656.077,84
32	BLOK9	2/1L	42	6. KAT	1,5+1	81,05	190,45	163,4	657	107.300	3,25%	39.618.416,49
33	BLOK9	2/1L	43	7. KAT	3+1	140	171,4	266,42	646	172.111	3,25%	63.548.547,78
34	BLOK9	2/1L	44	7. KAT	1,5+1	66,25	163,5	130,04	674	87.660	3,25%	32.366.755,94
35	BLOK9	2/1L	45	7. KAT	2+1	94	190,45	180,51	657	118.640	3,25%	43.805.444,76
36	BLOK9	2/1L	46	7. KAT	3,5+1	156,95	171,4	362,46	607	219.901	3,25%	81.194.162,73
37	BLOK9	2/1L	47	8. KAT	3+1	140	158,35	266,42	646	172.111	3,25%	63.548.547,78
38	BLOK9	2/1L	48	8. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	674	87.660	3,25%	32.366.755,94
39	BLOK9	2/1L	49	8. KAT	2+1	94	199,85	180,51	657	118.640	3,25%	43.805.444,76
40	BLOK9	2/1L	50	8. KAT	3,5+1	156,95	284,55	336,3	618	207.808	3,25%	76.729.173,23
41	BLOK9	2/1L	51	9. KAT	3+1	140	280,9	266,42	646	172.111	3,25%	63.548.547,78
42	BLOK9	2/1L	52	9. KAT	1,5+1	66,25	147,45	130,04	674	87.660	3,25%	32.366.755,94
43	BLOK9	2/1L	53	9. KAT	2+1	94	253,8	180,51	657	118.640	3,25%	43.805.444,76
44	BLOK9	2/1L	54	9. KAT	3,5+1	156,95	200,15	283,48	640	181.539	3,25%	67.029.849,08
45	BLOK9	2/1L	55	10. KAT	3+1	140	263,9	266,42	658	175.328	3,25%	64.736.371,11
46	BLOK9	2/1L	56	10. KAT	1,5+1	66,25	140,9	130,04	687	89.298	3,25%	32.971.742,03
47	BLOK9	2/1L	57	10. KAT	2+1	94	199,8	180,51	670	120.857	3,25%	44.624.238,12
48	BLOK9	2/1L	58	10. KAT	2+1	119,1	263,9	276,24	652	180.209	3,25%	66.538.821,27
49	BLOK9	2/1L	59	11. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	607	240.038	3,25%	88.629.347,52
50	BLOK9	2/1L	60	11. KAT	2+1	94	199,8	180,51	670	120.857	3,25%	44.624.238,12
51	BLOK9	2/1L	61	11. KAT	2+1	119,1	263,9	255,63	658	168.227	3,25%	62.114.550,51
52	BLOK9	2/1L	62	12. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	607	240.038	3,25%	88.629.347,52
53	BLOK9	2/1L	63	12. KAT	2+1	94	199,8	180,51	670	120.857	3,25%	44.624.238,12
54	BLOK9	2/1L	64	12. KAT	2+1	119,1	293,9	214,06	664	142.095	3,25%	52.465.908,41
55	BLOK9	2/1L	65	13. KAT	4,5+1	211,25	141	371,22	618	229.386	3,25%	84.696.412,98
56	BLOK9	2/1L	66	13. KAT	4,5+1	193,95	200,1	366,46	624	228.561	3,25%	84.391.791,51
57	BLOK9	2/1L	67	14. KAT	4,5+1	211,25	263,9	371,22	618	229.386	3,25%	84.696.412,98
58	BLOK9	2/1L	68	14. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	635	214.391	3,25%	79.159.577,54
59	BLOK9	2/1L	69	15. KAT	4,5+1	211,25	140,9	371,22	624	231.471	3,25%	85.466.380,38
60	BLOK9	2/1L	70	15. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	641	216.340	3,25%	79.879.210,06
61	BLOK9	2/1L	71	16. KAT	4,5+1	211,25	199,8	371,22	624	231.471	3,25%	85.466.380,38
62	BLOK9	2/1L	72	16. KAT	4,5+1	175,45	205,35	337,05	641	216.057	3,25%	79.775.068,15
APART ÜNİTELERİN TOPLAM DEĞERİ												3.370.793.503
APART ÜNİTELERİN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ												3.370.794.000

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ						
Blok	Bağımsız Bölüm No.	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
9. Blok	2	59	1.400	83.062	6,00%	16.612.400
9. Blok	3	54	1.400	75.082	6,00%	15.016.400
9. Blok	4	195	1.150	224.342	6,00%	44.868.400
9. Blok	5	29	1.500	43.380	6,00%	8.676.000
9. Blok	6	30	1.500	44.565	6,00%	8.913.000
9. Blok	7	207	1.200	248.280	6,00%	49.656.000
9. Blok	8	88	1.400	123.074	6,00%	24.614.800
TOPLAM DEĞERİ						168.357.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						168.355.000

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 değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır.

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 yansıtmaları 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.
- 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 23.06.2023 tarihli USD-TL paritesi kullanılacak şekilde 1 USD Alış: 29,4382 TL, 1 USD Satış: 29,4913 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.
- Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bina sigortası tutarı müşteri tarafından iletilmiştir.
- Konu taşınmazlardan 9. Blok'ta yer alan 1LB Giriş, 1 bağımsız bölüm numaralı Otel, 1LC Giriş, 9 bağımsız bölüm numaralı ve 1LA Giriş, 10 bağımsız bölüm numaralı Ticaret Alanları için KuzuGrup GYO A.Ş. ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında, 02.06.2023 tarihinde imzalanmış olan kira sözleşmesi mevcuttur. İlgili sözleşme, çalışma kapsamında dikkate alınmış ve belirtilen bağımsız bölümlerin kira gelirleri hesaplanırken göz önünde bulundurulmuştur. Belirtilen sözleşmenin kira ödemeleri ile ilgili maddesi aşağıdaki gibidir.

Lease Fee – to be paid monthly – Minimum 10.000-TL ("Minimum Monthly Rental Fee") Damage Deposit – to be paid upon agreement signing 1.000-TL The rental fee to be paid each month shall be determined according to whichever of the listed here is higher; Minimum Monthly Rental Fee or 90% of the net operating income or 20% of the gross profit of the LESSEE from the operation of the HOTEL.	Kira Bedeli – Aylık ödenecek – Aylık asgari 10.000-TL ("Aylık Asgari Kira Bedeli") Hasar Depozitosu – Sözleşme imzalanmasını müteakip ödenecek 1.000-TL Her ay ödenecek kira bedeli burada sayılanlardan hangisi daha yüksek ise ona göre belirlenir; asgari aylık kira bedeli ya da KİRAÇI'nın OTEL'in işletilmesinden sağladığı net faaliyet karının %90'ı veya brüt hasılatın %20'si.
--	---

- Çalışma kapsamında, değerlemeye konu 1LB Giriş, 1 bağımsız bölüm numaralı Otel, 1LC Giriş, 9 bağımsız bölüm numaralı ve 1LA Giriş, 10 bağımsız bölüm numaralı Ticaret Alanları için ödenecek kira, konu otelin net faaliyet karı ve brüt hasılatına göre değişmekte olup net faaliyet karının hesabında, kiracının, oteli işleten firmaya yapacağı ödemeler önem kazanmaktadır. Kiracı ile işletmeci firma arasında imzalanan sözleşme görülememiş olup müşteriden, konu ödemelere ait aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

- Royalty (İmtiyaz ücreti): Brüt hasılatın 2.00% 'si
- Management Fee: Brüt hasılatın 0.25% 'i
- Incentive Royalty Fee (IRF): Brüt operasyonel karlılığın yüzdesel değişimine göre değişkenlik göstermektedir. Aşağıdaki tabloda özeti bulunmaktadır.

IRF CALCULATION		
GOP Thresholds	GOP %Condition	% of GOP
20.0%	0%<GOP<=20%	4.0%
30.0%	20%<GOP<=30%	6.0%
40.0%	30%<GOP<=40%	8.0%
45.0%	40%<GOP<=45%	9.0%
>45%	GOP>45%	10.0%

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	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031	29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034
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%	43%	45%	47%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (USD) (5 Yıldızlı Otel)	0	10.040.782	11.596.103	12.973.823	14.580.510	14.999.521	15.449.506	15.835.744	16.231.638	16.637.429	17.053.364	17.479.699
Ticari Alan												
Toplam Ticari Alan (m2)	2.070	2.070	2.070	2.070	2.070	2.070	2.070	2.070	2.070	2.070	2.070	2.070
Birim Kira Değeri (USD)		32	32,96	33,95	34,97	36,02	37,10	38,02	38,97	39,95	40,95	41,97
Doluluk Oranı (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ticari Alan Toplam Gelirleri (USD)		794.968	818.817	843.382	868.683	894.744	921.586	944.626	968.241	992.447	1.017.259	1.042.690
Toplam Brüt Gelirleri (USD)		24.145.624	26.587.934	28.447.260	30.029.703	30.893.786	31.820.599	32.616.114	33.431.517	34.267.305	35.123.987	36.002.087
TOPLAM GELİRLERİ (USD)	0	10.835.750	12.414.920	13.817.205	15.449.193	15.894.265	16.371.093	16.780.370	17.199.879	17.629.876	18.070.623	18.522.389
Yenileme Maliyeti (USD)	0	150.612	173.942	194.607	218.708	224.993	231.743	237.536	243.475	249.561	255.800	262.195
Royalty Fee (%2)	0	482.912	531.759	568.945	600.594	617.876	636.412	652.322	668.630	685.346	702.480	720.042
Management Fee (%0,25)	0	60.364	66.470	71.118	75.074	77.234	79.551	81.540	83.579	85.668	87.810	90.005
Incentive Royalty Fee (IRF):	0	975.218	1.117.343	1.381.720	1.544.919	1.589.426	1.637.109	1.678.037	1.719.988	1.762.988	1.807.062	1.852.239
Emlak Vergisi (USD)	0	164.999	169.949	175.048	180.299	185.708	191.279	196.061	200.963	205.987	211.137	216.415
Bina Sigortası (USD)	0	56.350	58.041	59.782	61.575	63.423	65.325	66.958	68.632	70.348	72.107	73.910
Toplam Giderler (USD)		1.890.455	2.117.503	2.451.221	2.681.170	2.758.660	2.841.420	2.912.455	2.985.267	3.059.899	3.136.396	3.214.806
Net Nakit Akışı		8.945.295	10.297.417	11.365.984	12.768.023	13.135.605	13.529.673	13.867.914	14.214.612	14.569.978	14.934.227	15.307.583
Dönem Sonu Değer	6,50%											235.501.273
Toplam Gelir	0	8.945.295	10.297.417	11.365.984	12.768.023	13.135.605	13.529.673	13.867.914	14.214.612	14.569.978	250.435.501	
Net Faaliyet Gelirinin %90'ı	0	8.050.766	9.267.675	10.229.385	11.491.221	11.822.044	12.176.705	12.481.123	12.793.151	13.112.980	13.440.804	13.776.824
Bürt Hasılatın %20'si	0	4.829.125	5.317.587	5.689.452	6.005.941	6.178.757	6.364.120	6.523.223	6.686.303	6.853.461	7.024.797	7.200.417
Kuzu GYO A.Ş. Yıllık Kira	0	8.050.766	9.267.675	10.229.385	11.491.221	11.822.044	12.176.705	12.481.123	12.793.151	13.112.980	13.440.804	13.776.824
Dönem Sonu Değer (Kira İçin)	6,00%										229.613.742	
Kuzu GYO A.Ş. Yıllık Gelir	0	8.050.766	9.267.675	10.229.385	11.491.221	11.822.044	12.176.705	12.481.123	12.793.151	13.112.980	243.054.546	

Değerleme Tablosu - Proje

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)	166.071.589	163.158.332	160.310.375
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	166.070.000	163.160.000	160.310.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.888.801.874	4.803.136.712	4.719.237.842
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.888.800.000	4.803.135.000	4.719.240.000

Değerleme Tablosu - Kira

Risksiz Getiri Oranı	7,46%	7,46%	7,46%
Risk Primi	1,79%	2,04%	2,29%
İndirgeme Oranı	9,25%	9,50%	9,75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	164.985.102	162.012.618	159.107.764
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	164.985.000	162.015.000	159.110.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.856.861.427	4.769.429.973	4.683.912.002
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.856.860.000	4.769.430.000	4.683.910.000

	USD	TL
İşletilmesi Halinde Toplam Değer	163.160.000	4.803.135.000
Kiralanması Halinde Toplam Değer	162.015.000	4.769.430.000
Ortalama Değer	162.587.500	4.786.282.500

2024 yılı beklenen kira geliri 8.050.766 USD olup bugüne indirgemiş değeri ise 7.350.000 USD olarak hesaplanmıştır.

	29/12/2023	29/12/2024
Toplam Kira Geliri (USD)	0	8.050.766

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	7,46%	7,46%	7,46%
Risk Primi	1,79%	2,04%	2,29%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	9,75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	7.384.280	7.350.470	7.333.680
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	7.385.000	7.350.000	7.335.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	217.379.908	216.384.593	215.890.340
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	217.380.000	216.385.000	215.890.000

Taşınmazların Yıllık Pazar Kirası

Ticaret Yıllık Pazar Kirası (TL)	10.101.420
Konut Yıllık Pazar Kirası (TL)	109.550.789
Otel Yıllık Pazar Kirası (TL)	216.385.000
Yaklaşık Toplam Yıllık Pazar Kirası (TL)	336.050.000

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 getiriyi 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 %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'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	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
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	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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 ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 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 Rekreasyon 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 ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 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 ve Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 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 değerlendirme 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)	3.564.747.891
(Otel Dışı Kullanılan Ticari Alanlar için uygulanan)	171.605.300
Gelir Yaklaşımı	
(5 Yıldızlı Otel ve 2 Adet Ticari Alan için uygulanan İndirgenmiş Nakit Akış Analizi)	4.786.282.500
(Apart Üniteler için uygulanan)	3.370.794.000
(Otel Dışı Kullanılan Ticari Alanlar için uygulanan)	168.355.000
Maliyet Yaklaşımı	
5 Yıldızlı Otel ve Ticari Alanlar İçin Uygulanan	4.033.755.000

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 otel bünyesindeki 2 adet ticari ünite için ise konu taşınmazların nakit akımları, yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca otel ve otel bünyesindeki 2 adet ticari ünitenin kiraya verildiği ve kira geliri olduğu 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, apart ünite ve ticari alan nitelikli taşınmazların Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri ile otel ve otel bünyesindeki 2 adet ticari ünitenin gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değerinin toplamı rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

Otel Pazar Değeri (TL)	4.786.282.500
Konut Pazar Değeri (TL)	3.564.747.891
Ticaret Pazar Değeri (TL)	171.605.300
Toplam Yaklaşık Pazar Değeri (TL)	8.522.635.000

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.522.635.000.-TL	Sekizmilyarbeşyüzymikiimilyonaltıyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.227.162.000.-TL	Onmilyarikiyüzymiyedimilyonyüzaltmışikibin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	336.050.000.-TL	Üçyüzotuzaltımilyonellibin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	403.260.000.-TL	Dört yüzüçmilyonikiyüzaltmışbin.-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