



Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Otel, Apart Üniteler ve Dükkanlar
Bakırköy / İstanbul
2024REV544 / 28.06.2024

IREM
CÖMERT



Bu belge *****
kimlik numaralı
IREM CÖMERT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 04/07/2024
17:07

YASAR
CARK



Bu belge *****
kimlik numaralı
YASAR CARK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 04/07/2024
16:57

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 04/07/2024
17:26

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 **2024REV544** no.lu değerlendirme 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	28.06.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.716.420.000.-TL	Onmilyaryediyüzonaltımilyondörtüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	12.859.704.000.-TL	Onikimilyarsekizyüzellidokuzmilyonyediyüzdörtbin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	457.050.000.-TL	Dörtüzyelliyedimilyonellibin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	548.460.000.-TL	Beşyüzkırksekmilyondörtüzyaltmışbin.-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 04.06.2024 tarih, 1463 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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

İrem CÖMERT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405192

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

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	104
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	106
Ekler	110

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 almaları nedeniyle 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	
İNDİRGE ME 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	28.06.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.716.420.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	12.859.704.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.06.2024 tarihinde, 2024REV544 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 28.06.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT (Lisans No: 405192) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Burak YÜRÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 14.06.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.06.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1463 no.lu ve 04.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1463 no.lu ve 04.06.2024 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 28.06.2024 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
Rapor 4	29.12.2023	2023REV851	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR Yaşar ÇARK	8.522.635.000.-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.tskbgd.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

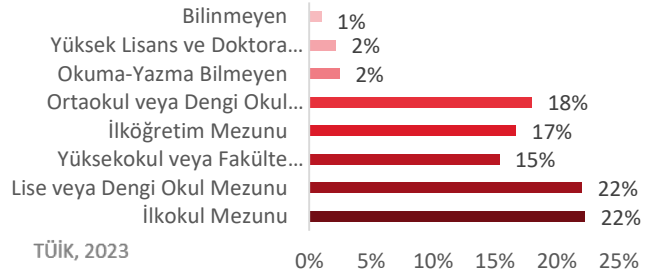
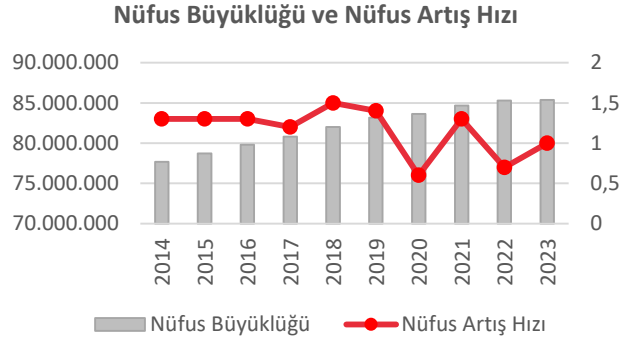
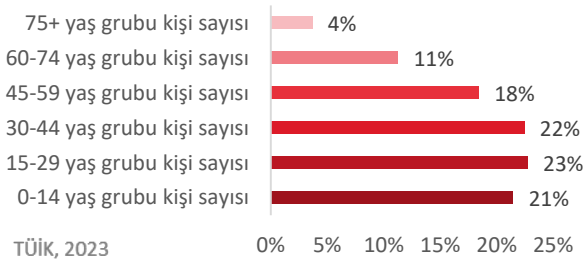
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

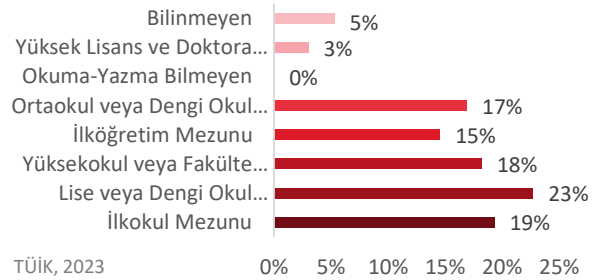
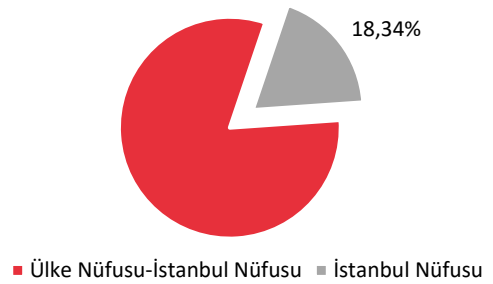
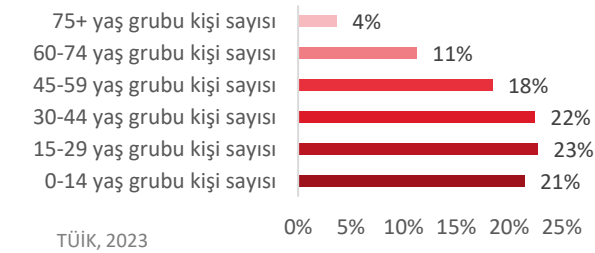
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

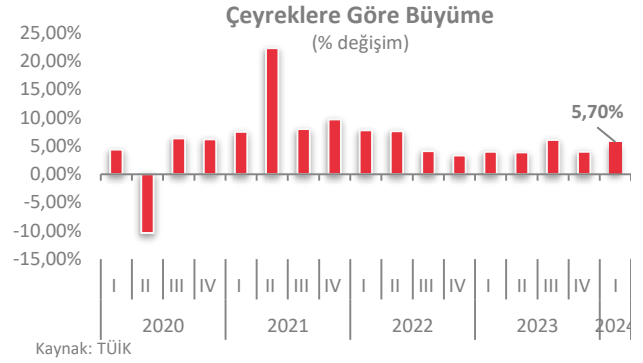
2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

.

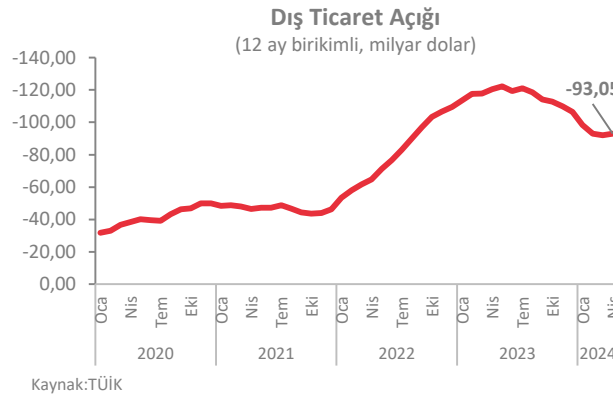


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 birinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %2,4 artış kaydetmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %4,0'dan %5,8'e yükselmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %4,0'dan %5,7'ye çıkmıştır. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ilk çeyreğinde 1 trilyon 158,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı yine özel sektör tüketiminden gelirken, net dış talep büyümeye pozitif katkı yapmıştır.



Mayıs ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde gelirken yıllık enflasyonda yükseliş sürmüştür. TÜFE aylık %3,4 artarken yıllık enflasyon nisan ayındaki %69,8'den %75,5'e çıkmıştır. Haziran ve sonrasında baz etkisi kaynaklı olarak yıllık enflasyonda düşüş başlayabilecekken momentum göstergelerindeki sınırlı iyileşme zirvenin mayıs ayında geride kalmış olabileceğine işaret etmektedir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %2,0 artarken yıllık enflasyon nisan ayındaki %55,7'den %57,7'ye yükselmiştir.



Nisan ayında ihracat yıllık %0,1 artarak 19,3 milyar dolar olurken ithalat %4,0 yükselerek 29,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracat aylık bazda %3,5 daralırken ithalat %5,1 artış kaydedilmiştir. Dış ticaret açığı yıllık bazda Temmuz 2023'ten bu yana ilk kez genişlemiş ve 8,7 milyar dolardan 9,9 milyar dolara çıkmıştır. Nisan ayı verileri, ihracat ana pazarlarında ayrışmaya işaret etmektedir. İthalat tarafındaki veriler ise tüketimle ilişkin göstergelerdeki hızlanma, iç talebin ikinci çeyreğe de dirençli bir başlangıç yaptığına yönelik sinyaller vermiştir.

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 24.06.2024 tarih, saat 16.32-15.43 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Blgileri
1	28765/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	*Yönetim Planı 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 terkini sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no) * 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 21740 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) * 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)	

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
			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)		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 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)	
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 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 süreli, 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 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)		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 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		* 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
6	30/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	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)				
			*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 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 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 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)	4.Bodrum katta depo (25.11.2022 tarih ve 21740 yevmiye no. ile)

Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Malik / Hisse	Beyanlar Hanesinde	Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde	Şerhler Hanesinde	Rehinler Hanesinde	Eklenti Bilgileri
8	88/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	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)		
			*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 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
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 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 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 hisselinin 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) * 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)		
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 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)	
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	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %28 değişken faiz ile, FBK süreli, 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 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)		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 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		* 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
14	198/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	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)				
			*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 süreli, 1. dereceden, 2.000.000.000 TL tutarında ipotek kaydı 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 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 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
16	250/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			*Yönetim Planı 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 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) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %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) * 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 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 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)		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 süreli, 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 süreli, 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 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)		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 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		* 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 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 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 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
24	130/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			*Yönetim Planı 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 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) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %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) * 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 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 hisselinin 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 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)	
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 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 süreli, 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 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)		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 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		* 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
30	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	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)				
			*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 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 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
32	255/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			*Yönetim Planı 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 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) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %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) * 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 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)		
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 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)	
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 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 süreli, 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 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)		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 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		* 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
38	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	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)				
			*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 terkini sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 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)	
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 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
40	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			*Yönetim Planı 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 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 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
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) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %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) * 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 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 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)		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 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)	
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 süreli, 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 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)		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 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		* 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 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 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 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 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
49	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			*Yönetim Planı 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 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) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %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) * 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 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 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)	
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 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 süreli, 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 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)		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 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		* 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
55	266/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	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)				
			*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 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 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 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
57	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			*Yönetim Planı 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 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) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %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) * 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 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 hisselinin 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 süreli, 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 süreli, 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 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)		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 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		* 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
63	181/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	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)				
			*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 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 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
65	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)		
			*Yönetim Planı 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 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) * Kısmen kıyı kenar çizgisi içinde kalmaktadır. (08.02.2017 tarih ve 1691 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih ve 13016 yevmiye no) * Diğer (Konusu: Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 30.09.2019 tarih ve 93997 sayılı yazısında Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 565 ada, 181 parsel sayılı taşınmaz malın hazineye ait 131986/12764883 hissesinin söz konusu taşınmazın kıydan kalan kısmının süresiz ve bedelsiz olarak kayıtsız şartsız terkinin sağlanacaktır. Tarih: 01/10/2019 Sayı: 18685 (01.10.2019 tarih ve 11792 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (04.03.2021 tarih ve 3900 yevmiye no) * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.03.2022 tarih ve 4874 yevmiye no)		* Kira şerhi: 07.01.2014 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık 1 TL bedelle 1208-1209 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (13.02.2014 tarih ve 1913 yevmiye no) * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle 1204-1205-1206-1207 no.lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine geçiş. (23.08.2017 tarih ve 9621 yevmiye no)	* Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine, %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) * 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 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 hisselinin 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 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)	
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 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 süreli, 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 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)		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)	
70	337/346158	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		* 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
71	371/346158	KUZUGRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. / (Tam)	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)				
			*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 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 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)		

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 14.06.2024 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 Rekreatyon 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

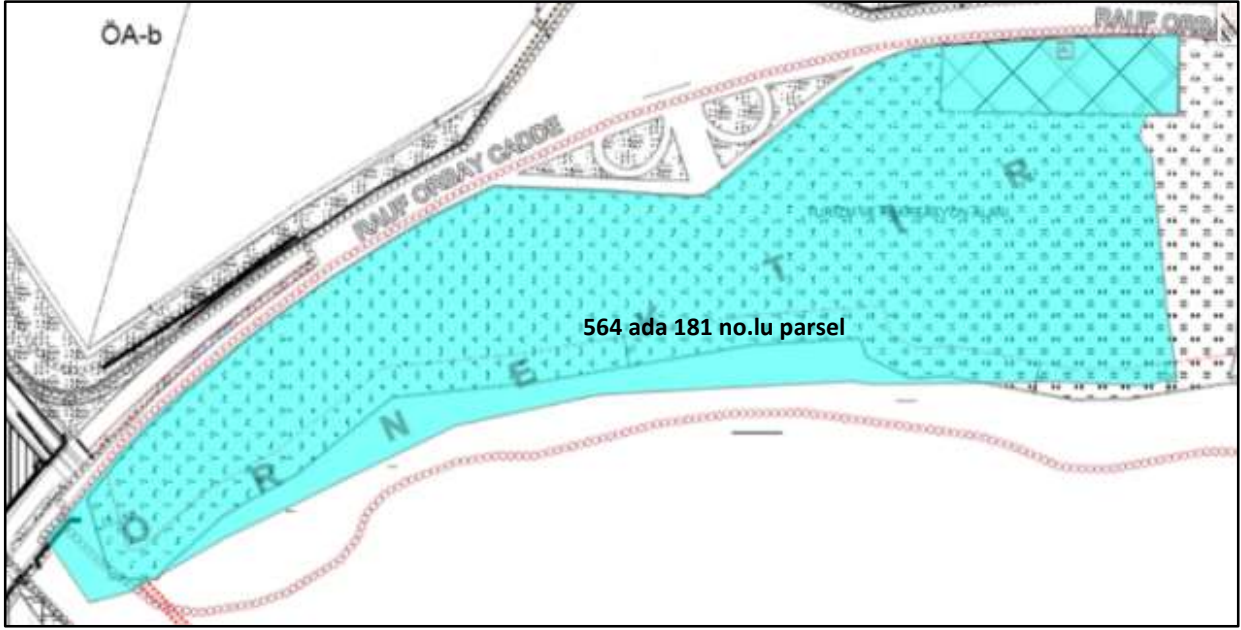
Taşınmazın bir kısmı da 20.04.2010 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli, “Fiber Optik Kablo Tesis Hattı UIP” nından etkilenmektedir.

Plan Notları

TÜRKİYE EMLAK BANKASI ATAKÖY SAHİL TESİSLERİ MEVZİL 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 OTOPARKLARI 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 İCAPLARINA 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 14.06.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

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

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

**** Turizm İşletme Belgesi'nde de 5 yıldızlı otel için oda sayısı 204 olup Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin Diğer Hususlar bölümünde de 204 odalı olduğu belirtilmiş olduğundan çalışma kapsamında turizm işletme belgesi ve yapı kullanma izin 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 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 220.476 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.

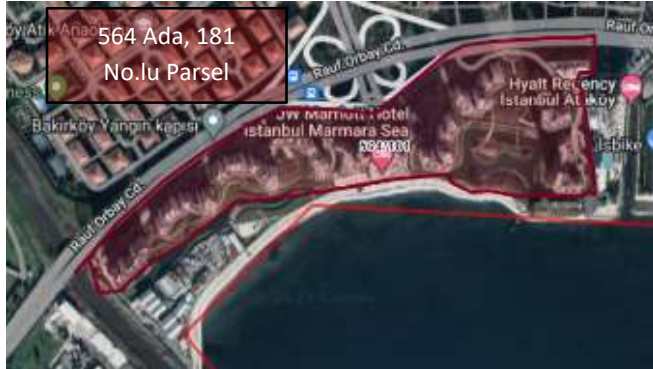
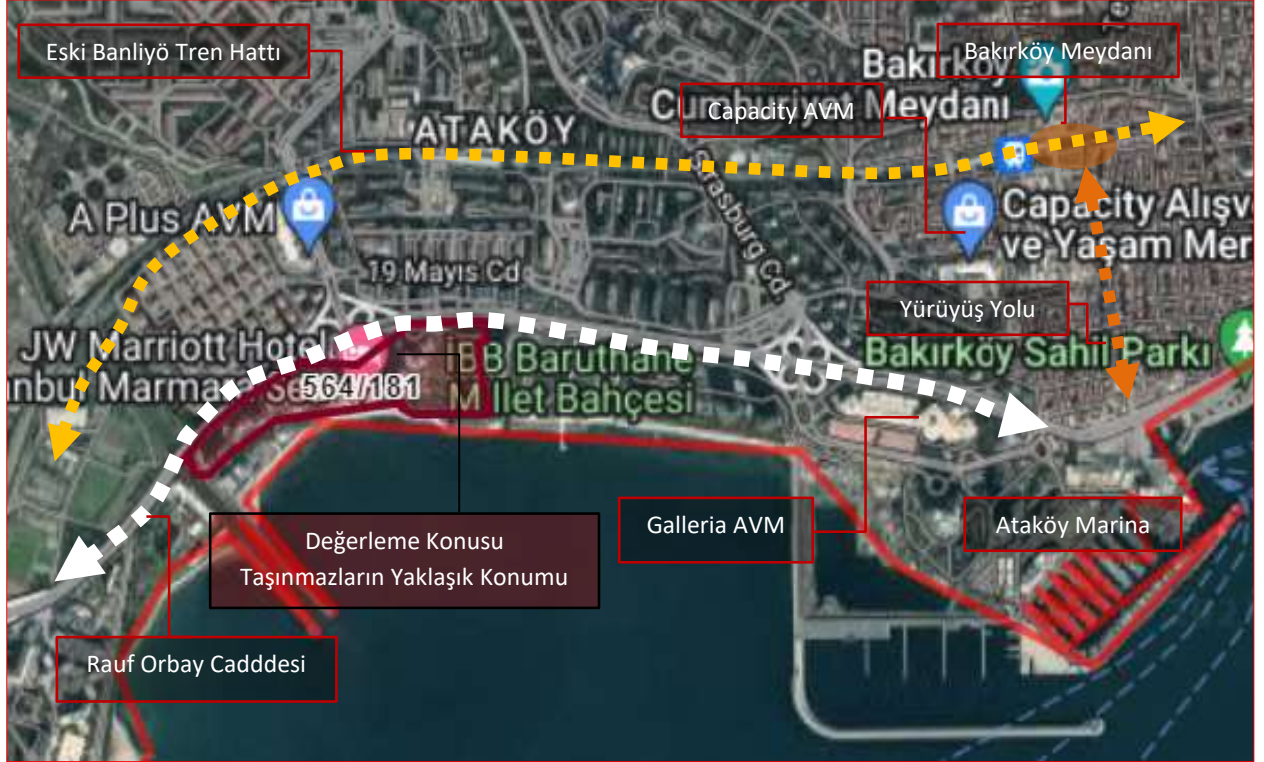


Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde; Ataköy Marina, Ataköy Olimpiyat Evi gibi önemli tesisler, Hyatt Regency Ataköy Otel, Sheraton Ataköy Otel gibi prestijli konaklama tesisleri ile Galleria AVM, Capacity AVM, Carousel AVM gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

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 konumludur.

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



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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

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 tamamlanmış, 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 (m²)	BRÜT ALAN + BRÜT KAT BAĞÇESİ / TERAS (m²)	BRÜT ALAN + BRÜT KAT BAĞÇESİ / 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	2
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 Projeyle 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 Gerekçendir 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.

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 değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 ulaşılamadığından 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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Carisma Emlak	Carisma Emlak	Goldhouse Gayrimenkul	Botanik Gayrimenkul	
	0 532 342 58 59	0 531 101 46 76	0 532 615 73 36	0 537 817 47 37	
Karşılaştırılan Etmeler	1	2	3	4	
Satış Fiyatı (TL)	76.050.000	47.670.000	42.200.000	22.250.000	
Alanı (m ²)	360	193	159	88	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	211.250	246.995	265.409	252.841	
Satış Durumu	2 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	
Piyasa Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	
Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	0%	
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
	0%	0%	0%	0%	
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	
	0%	0%	0%	0%	
Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
	0%	0%	0%	0%	
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
	0%	0%	0%	0%	
Kullanım Alanı	Daha Büyük	Benzer	Benzer	Küçük	
	15%	0%	0%	-10%	
Bina Yaşı	2	2	2	2	
	0%	0%	0%	0%	
Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Avantajlı	
	0%	0%	0%	5%	
Konfor Koşulları	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	
	20%	20%	20%	20%	
Düzeltilmiş Değer	299.447	296.394	302.566	290.767	

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 ortalama 275.000-300.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Konut Emsalleri / Kiralık

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Carisma Emlak	Carisma Emlak	Ataköy Florya Gayrimenkul	Pozitif Emlak	
	0 531 101 46 76	0 531 101 46 76	0 533 550 47 77	0 532 358 39 58	
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	
Kira Fiyatı (TL/ay)	98.000	65.000	75.000	160.000	
Alan (m ²)	171	106	117	220	
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	573	613	641	727	
Kiralama Durumu	6 ay önce kiralanmış	6 ay önce kiralanmış	6 ay önce kiralanmış	1 ay önce kiralanmış	
Piyasa Düzeltmesi	22%	22%	25%	0%	
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
	0%	0%	0%	0%	
Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	
	0%	0%	0%	0%	
Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
	0%	0%	0%	0%	
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
	0%	0%	0%	0%	
Kullanım Alanı	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	
	0%	-5%	-5%	0%	
Bina Yaşı	2	2	8	8	
	0%	0%	3%	3%	
Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	
	-5%	-5%	-5%	-2%	
Konfor Koşulları	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	
	15%	15%	5%	10%	
Düzeltilmiş Değer	769	786	785	807	

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 tasarımı ile dizayn edilmesi ve tamamen dekorsız olarak kiralanacağı göz önüne alınarak taşınmazların içerisinde yer alan apart üniteler için birim kira değerinin ortalama 700-800 TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Dükkan Emsalleri / Satılık

	İrtibat Bilgisi	Global Emlak	Pars Project	Pars Project
		0 532 341 01 16	0 539 262 92 61	0 539 262 92 61
	Karşılaştırılan Etmeler	1	2	3
	Satış Fiyatı (TL)	175.000.000	13.000.000	12.500.000
	Alanı (m ²)	650	60	67
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	269.231	216.667	186.567
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-25%	-15%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz
		10%	10%	10%
	Konum	Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı
		10%	25%	25%
	Kullanım Alanı	Büyük	Küçük	Küçük
		10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	5	6	6
		2%	3%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı
		5%	20%	20%
	Düzeltilmiş Değer	282.309	279.160	282.799

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki dükkanların satış bedellerinin konumuna, bulunduğu projenin niteliğine, bina yaşına, yola cephelerine, reklam kabiliyetine, dekorasyonlu olup olmasına, kapalı alan kullanımı ve açık alan kullanımı gibi özelliklere bağlı olarak değerlendirilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip bir dükkanın birim satış değerinin ortalama 275.000-295.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kiralık

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	İrtibat Bilgisi	Go Gayrimenkul	Pars Project	Vizyon Gayrimenkul	
		0 532 205 46 31	0 539 262 92 61	0 532 223 12 38	
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	
	Kira Fiyatı (TL/ay)	450.000	55.000	200.000	
	Alanı (m ²)	420	67	220	
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	1.071	821	909	
	Kiralamaya Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	-25%	0%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Konum	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	
	Kullanım Alanı	Büyük	Küçük	Benzer	
	Bina Yaşı	5	6	5	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	
	Konfor Koşulları	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	
	Düzeltilmiş Değer	1.389	1.308	1.397	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	
	Kullanım Alanı	Büyük	Küçük	Benzer	
	Bina Yaşı	5	6	5	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	
	Konfor Koşulları	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	
	Düzeltilmiş Değer	1.389	1.308	1.397	

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 blokta dükkanlar için birim kira değerinin paçalda ortalama 1.300-1.750.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri / Satılık

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi	Remzi Eken Emlak Danışmanlığı		Coldwell Banker Pro	
	0 532 761 78 78		0 541 386 90 76	
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmeler	1	2	3
	Satış Fiyatı (TL)	125.000.000	10.450.000	329.000.000
	Yüz Ölçümü (m ²)	962	130	2.819
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	129.938	80.385	116.708
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-25%	-10%	-25%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Çok hisseli	Tam Mülkiyet
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0,25	1,50	0,25
	40%	20%	40%	
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Konum	Dezavantajlı	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Dezavantajlı
	10%	35%	10%	
	Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
	-25%	-25%	-20%	
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		115.969	114.596	110.289

Değerlendirme:

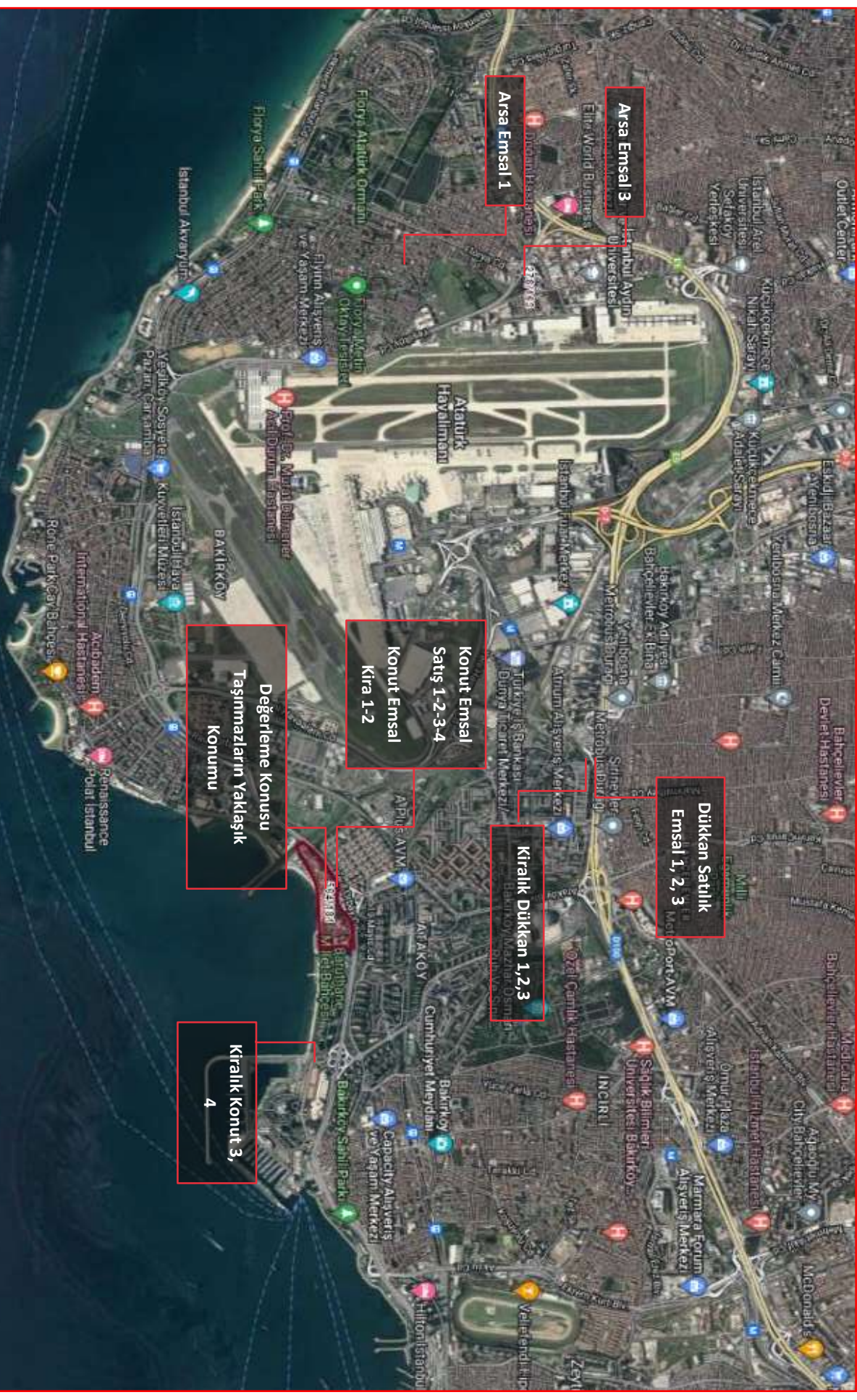
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu sahil hattında ana taşınmaz ile benzer nitelikte boş imarlı parselin yer almadığı görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel ile benzer nitelikteki arsaların birim satış değerinin konumu, ana caddede cepheyi olup olmaması, sahil hattına mesafesi, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü gibi etkenlere göre değiştiği öğrenilmiş olup söz konusu ana taşınmaz için birim satış değerinin 110.000-1200.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Otel Projesi / İşletme

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%	140-230
Titanic Port Bakırköy		Bakırköy / İstanbul	2009	5 yıldızlı	194	75%	140-195

Sheraton İstanbul Ataköy		Ataköy / Bakırköy	2009	5 yıldızlı	285	N/A	140-250
Hyatt Regency Otel		Ataköy / Bakırköy	N/A	5 yıldızlı	284	%60	180-250
Hilton İstanbul Bakırköy Otel		Ataköy / Bakırköy	2018	5 yıldızlı	306	N/A	185-295

Emsal Krokisi



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



✓ **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 (m ²)	NET ALAN + NET KAT BAHÇESİ / TERAS	Brüt Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
1	BLOK9	2/1L	11	1. KAT	3+1	140	196,9	266,42	285.246	75.995.239
2	BLOK9	2/1L	12	1. KAT	1,5+1	66,25	230,55	130,04	297.648	38.706.146
3	BLOK9	2/1L	13	1. KAT	2+1	94	163,7	180,51	290.207	52.385.229
4	BLOK9	2/1L	14	1. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	290.207	57.527.694
5	BLOK9	2/1L	15	1. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	347.256	19.956.802
6	BLOK9	2/1L	16	1. KAT	3,5+1	136,7	171,4	250,01	285.246	71.314.352
7	BLOK9	2/1L	17	2. KAT	3+1	140	163,7	266,42	285.246	75.995.239
8	BLOK9	2/1L	18	2. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	297.648	38.706.146
9	BLOK9	2/1L	19	2. KAT	2+1	94	166,15	180,51	290.207	52.385.229
10	BLOK9	2/1L	20	2. KAT	2+1	109,85	199,85	198,23	290.207	57.527.694
11	BLOK9	2/1L	21	2. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	347.256	19.956.802
12	BLOK9	2/1L	22	2. KAT	3+1	110,5	171,4	224,28	287.726	64.531.277
13	BLOK9	2/1L	23	3. KAT	3+1	140	163,7	266,42	287.989	76.725.963
14	BLOK9	2/1L	24	3. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	300.510	39.078.320
15	BLOK9	2/1L	25	3. KAT	2+1	94	163,7	180,51	292.997	52.888.934
16	BLOK9	2/1L	26	3. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	292.997	58.080.845
17	BLOK9	2/1L	27	3. KAT	2+1	112,15	168,8	303,06	280.476	85.001.057
18	BLOK9	2/1L	28	4. KAT	3+1	140	190,45	266,42	290.732	77.456.686
19	BLOK9	2/1L	29	4. KAT	1,5+1	66,25	163,7	130,04	303.372	39.450.495
20	BLOK9	2/1L	30	4. KAT	2+1	94	171,4	180,51	295.788	53.392.638
21	BLOK9	2/1L	31	4. KAT	2+1	109,85	166,15	198,23	295.788	58.633.996
22	BLOK9	2/1L	32	4. KAT	2+1	112,15	199,85	254,62	290.732	74.026.055
23	BLOK9	2/1L	33	5. KAT	3+1	140	163,7	266,42	290.732	77.456.686
24	BLOK9	2/1L	34	5. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	303.372	39.450.495
25	BLOK9	2/1L	35	5. KAT	2+1	94	163,7	180,51	295.788	53.392.638
26	BLOK9	2/1L	36	5. KAT	2+1	109,85	163,7	198,23	295.788	58.633.996
27	BLOK9	2/1L	37	5. KAT	1,5+1	81,05	171,4	225,78	293.260	66.212.152
28	BLOK9	2/1L	38	6. KAT	3+1	140	238,65	266,42	290.732	77.456.686
29	BLOK9	2/1L	39	6. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	303.372	39.450.495
30	BLOK9	2/1L	40	6. KAT	2+1	94	171,4	180,51	295.788	53.392.638
31	BLOK9	2/1L	41	6. KAT	2+1	109,85	163,5	198,23	295.788	58.633.996
32	BLOK9	2/1L	42	6. KAT	1,5+1	81,05	190,45	163,4	298.316	48.744.802
33	BLOK9	2/1L	43	7. KAT	3+1	140	171,4	266,42	293.474	78.187.410

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m ²)	NET ALAN + NET KAT BAHÇESİ / TERAS	Brüt Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
34	BLOK9	2/1L	44	7. KAT	1,5+1	66,25	163,5	130,04	306.234	39.822.669
35	BLOK9	2/1L	45	7. KAT	2+1	94	190,45	180,51	298.578	53.896.342
36	BLOK9	2/1L	46	7. KAT	3,5+1	156,95	171,4	362,46	275.611	99.897.818
37	BLOK9	2/1L	47	8. KAT	3+1	140	158,35	266,42	293.474	78.187.410
38	BLOK9	2/1L	48	8. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	306.234	39.822.669
39	BLOK9	2/1L	49	8. KAT	2+1	94	199,85	180,51	298.578	53.896.342
40	BLOK9	2/1L	50	8. KAT	3,5+1	156,95	284,55	336,3	280.715	94.404.286
41	BLOK9	2/1L	51	9. KAT	3+1	140	280,9	266,42	293.474	78.187.410
42	BLOK9	2/1L	52	9. KAT	1,5+1	66,25	147,45	130,04	306.234	39.822.669
43	BLOK9	2/1L	53	9. KAT	2+1	94	253,8	180,51	298.578	53.896.342
44	BLOK9	2/1L	54	9. KAT	3,5+1	156,95	200,15	283,48	290.922	82.470.654
45	BLOK9	2/1L	55	10. KAT	3+1	140	263,9	266,42	298.960	79.648.857
46	BLOK9	2/1L	56	10. KAT	1,5+1	66,25	140,9	130,04	311.958	40.567.018
47	BLOK9	2/1L	57	10. KAT	2+1	94	199,8	180,51	304.159	54.903.750
48	BLOK9	2/1L	58	10. KAT	2+1	119,1	263,9	276,24	296.360	81.866.514
49	BLOK9	2/1L	59	11. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	275.563	109.045.751
50	BLOK9	2/1L	60	11. KAT	2+1	94	199,8	180,51	304.159	54.903.750
51	BLOK9	2/1L	61	11. KAT	2+1	119,1	263,9	255,63	298.960	76.423.081
52	BLOK9	2/1L	62	12. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	275.563	109.045.751
53	BLOK9	2/1L	63	12. KAT	2+1	94	199,8	180,51	304.159	54.903.750
54	BLOK9	2/1L	64	12. KAT	2+1	119,1	293,9	214,06	301.559	64.551.805
55	BLOK9	2/1L	65	13. KAT	4,5+1	211,25	141	371,22	280.715	104.206.837
56	BLOK9	2/1L	66	13. KAT	4,5+1	193,95	200,1	366,46	283.338	103.832.043
57	BLOK9	2/1L	67	14. KAT	4,5+1	211,25	263,9	371,22	280.715	104.206.837
58	BLOK9	2/1L	68	14. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	288.585	97.394.552
59	BLOK9	2/1L	69	15. KAT	4,5+1	211,25	140,9	371,22	283.266	105.154.172
60	BLOK9	2/1L	70	15. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	291.209	98.279.957
61	BLOK9	2/1L	71	16. KAT	4,5+1	211,25	199,8	371,22	283.266	105.154.172
62	BLOK9	2/1L	72	16. KAT	4,5+1	175,45	205,35	337,05	291.209	98.151.825
APART ÜNİTELERİN TOPLAM DEĞERİ										4.147.279.863
APART ÜNİTELERİN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ										4.147.280.000

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	115.000	1.181.939.884
TOPLAM DEĞERİ				1.181.939.884

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	330.000	19.578.900
9. Blok	1.Bodrum Kat	3	54	330.000	17.697.900
9. Blok	1.Bodrum Kat	4	195	280.000	54.622.400
9. Blok	1.Bodrum Kat	5	29	355.000	10.266.600
9. Blok	1.Bodrum Kat	6	30	355.000	10.547.050
9. Blok	1.Bodrum Kat	7	207	280.000	57.932.000
9. Blok	1.Bodrum Kat	8	88	330.000	29.010.300
TOPLAM DEĞERİ					199.655.150
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					199.655.000

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	2024	-	24.300.- 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	115.000	1.181.939.884
TOPLAM DEĞERİ				1.181.939.884

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	64.838	48.000	2,0%	3.049.979.520
Ticaret Alanı	2.731	31.250	2,0%	83.636.875
Ortak Alan	18.311	14.500	2,0%	260.200.447
TOPLAM DEĞERİ				3.393.816.842

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.181.939.884 TL
Bina Değeri	3.393.816.842 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	4.575.756.726 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	4.575.755.000 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

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 4,5+1 tipli, 274 m² brüt kapalı alanlı daire 60.000.000.- TL bedel ile satılabilir olup aynı daire için istenen kira fiyatının aylık 155.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 155.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 60.000.000 \text{ TL} = 0,031$$

- Route Ataköy'de yer alan, 67 m² brüt kapalı alanlı dükkan 11.250.000.-TL bedel ile satılabilir olup aynı dükkan için istenen kira fiyatının aylık 55.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 55.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 11.250.000 \text{ TL} = 0,0586$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre dükkan nitelikli değerleme konusu taşınmazların kira değerlerinin; 1.300.-1.750.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir. Aynı zamanda apart ünite nitelikli değerleme konusu taşınmazların kira değerlerinin; 700-800 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmış olup 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	730	194.369	3,25%	71.767.153,92
2	BLOK9	2/1L	12	1. KAT	1,5+1	66,25	230,55	130,04	761	98.997	3,25%	36.552.683,52
3	BLOK9	2/1L	13	1. KAT	2+1	94	163,7	180,51	742	133.983	3,25%	49.470.715,01
4	BLOK9	2/1L	14	1. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	742	147.136	3,25%	54.327.072,38
5	BLOK9	2/1L	15	1. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	888	51.043	3,25%	18.846.481,92
6	BLOK9	2/1L	16	1. KAT	3,5+1	136,7	171,4	250,01	730	182.397	3,25%	67.346.693,76
7	BLOK9	2/1L	17	2. KAT	3+1	140	163,7	266,42	730	194.369	3,25%	71.767.153,92
8	BLOK9	2/1L	18	2. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	761	98.997	3,25%	36.552.683,52
9	BLOK9	2/1L	19	2. KAT	2+1	94	166,15	180,51	742	133.983	3,25%	49.470.715,01
10	BLOK9	2/1L	20	2. KAT	2+1	109,85	199,85	198,23	742	147.136	3,25%	54.327.072,38
11	BLOK9	2/1L	21	2. KAT	1+0	35,55	163,7	57,47	888	51.043	3,25%	18.846.481,92
12	BLOK9	2/1L	22	2. KAT	3+1	110,5	171,4	224,28	736	165.049	3,25%	60.941.002,75
13	BLOK9	2/1L	23	3. KAT	3+1	140	163,7	266,42	737	196.238	3,25%	72.457.222,71
14	BLOK9	2/1L	24	3. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	769	99.949	3,25%	36.904.151,63
15	BLOK9	2/1L	25	3. KAT	2+1	94	163,7	180,51	749	135.271	3,25%	49.946.394,96

NO	Blok No	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	NET ALAN (m²)	NET ALAN + NET KAT BAHÇESİ / TERAS	Brüt ALAN (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Toplam Kira (TL/ay)	Kap Oranı	Toplam Değer (TL)
16	BLOK9	2/1L	26	3. KAT	2+1	109,85	171,4	198,23	749	148.551	3,25%	54.849.448,08
17	BLOK9	2/1L	27	3. KAT	2+1	112,15	168,8	303,06	717	217.403	3,25%	80.271.921,82
18	BLOK9	2/1L	28	4. KAT	3+1	140	190,45	266,42	744	198.107	3,25%	73.147.291,50
19	BLOK9	2/1L	29	4. KAT	1,5+1	66,25	163,7	130,04	776	100.901	3,25%	37.255.619,74
20	BLOK9	2/1L	30	4. KAT	2+1	94	171,4	180,51	757	136.560	3,25%	50.422.074,91
21	BLOK9	2/1L	31	4. KAT	2+1	109,85	166,15	198,23	757	149.965	3,25%	55.371.823,78
22	BLOK9	2/1L	32	4. KAT	2+1	112,15	199,85	254,62	744	189.333	3,25%	69.907.527,06
23	BLOK9	2/1L	33	5. KAT	3+1	140	163,7	266,42	744	198.107	3,25%	73.147.291,50
24	BLOK9	2/1L	34	5. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	776	100.901	3,25%	37.255.619,74
25	BLOK9	2/1L	35	5. KAT	2+1	94	163,7	180,51	757	136.560	3,25%	50.422.074,91
26	BLOK9	2/1L	36	5. KAT	2+1	109,85	163,7	198,23	757	149.965	3,25%	55.371.823,78
27	BLOK9	2/1L	37	5. KAT	1,5+1	81,05	171,4	225,78	750	169.348	3,25%	62.528.360,74
28	BLOK9	2/1L	38	6. KAT	3+1	140	238,65	266,42	744	198.107	3,25%	73.147.291,50
29	BLOK9	2/1L	39	6. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	776	100.901	3,25%	37.255.619,74
30	BLOK9	2/1L	40	6. KAT	2+1	94	171,4	180,51	757	136.560	3,25%	50.422.074,91
31	BLOK9	2/1L	41	6. KAT	2+1	109,85	163,5	198,23	757	149.965	3,25%	55.371.823,78
32	BLOK9	2/1L	42	6. KAT	1,5+1	81,05	190,45	163,4	763	124.672	3,25%	46.032.826,78
33	BLOK9	2/1L	43	7. KAT	3+1	140	171,4	266,42	751	199.976	3,25%	73.837.360,28
34	BLOK9	2/1L	44	7. KAT	1,5+1	66,25	163,5	130,04	783	101.853	3,25%	37.607.087,85
35	BLOK9	2/1L	45	7. KAT	2+1	94	190,45	180,51	764	137.848	3,25%	50.897.754,86
36	BLOK9	2/1L	46	7. KAT	3,5+1	156,95	171,4	362,46	705	255.504	3,25%	94.339.884,32
37	BLOK9	2/1L	47	8. KAT	3+1	140	158,35	266,42	751	199.976	3,25%	73.837.360,28
38	BLOK9	2/1L	48	8. KAT	1,5+1	66,25	171,4	130,04	783	101.853	3,25%	37.607.087,85
39	BLOK9	2/1L	49	8. KAT	2+1	94	199,85	180,51	764	137.848	3,25%	50.897.754,86
40	BLOK9	2/1L	50	8. KAT	3,5+1	156,95	284,55	336,3	718	241.453	3,25%	89.151.991,75
41	BLOK9	2/1L	51	9. KAT	3+1	140	280,9	266,42	751	199.976	3,25%	73.837.360,28
42	BLOK9	2/1L	52	9. KAT	1,5+1	66,25	147,45	130,04	783	101.853	3,25%	37.607.087,85
43	BLOK9	2/1L	53	9. KAT	2+1	94	253,8	180,51	764	137.848	3,25%	50.897.754,86
44	BLOK9	2/1L	54	9. KAT	3,5+1	156,95	200,15	283,48	744	210.931	3,25%	77.882.300,84
45	BLOK9	2/1L	55	10. KAT	3+1	140	263,9	266,42	765	203.714	3,25%	75.217.497,86
46	BLOK9	2/1L	56	10. KAT	1,5+1	66,25	140,9	130,04	798	103.756	3,25%	38.310.024,07
47	BLOK9	2/1L	57	10. KAT	2+1	94	199,8	180,51	778	140.425	3,25%	51.849.114,77
48	BLOK9	2/1L	58	10. KAT	2+1	119,1	263,9	276,24	758	209.386	3,25%	77.311.773,28
49	BLOK9	2/1L	59	11. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	705	278.901	3,25%	102.978.860,93
50	BLOK9	2/1L	60	11. KAT	2+1	94	199,8	180,51	778	140.425	3,25%	51.849.114,77
51	BLOK9	2/1L	61	11. KAT	2+1	119,1	263,9	255,63	765	195.464	3,25%	72.171.192,02
52	BLOK9	2/1L	62	12. KAT	4,5+1	213,15	140,9	395,72	705	278.901	3,25%	102.978.860,93
53	BLOK9	2/1L	63	12. KAT	2+1	94	199,8	180,51	778	140.425	3,25%	51.849.114,77
54	BLOK9	2/1L	64	12. KAT	2+1	119,1	293,9	214,06	771	165.101	3,25%	60.960.388,81
55	BLOK9	2/1L	65	13. KAT	4,5+1	211,25	141	371,22	718	266.525	3,25%	98.409.165,56

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)
56	BLOK9	2/1L	66	13. KAT	4,5+1	193,95	200,1	366,46	725	265.566	3,25%	98.055.224,42
57	BLOK9	2/1L	67	14. KAT	4,5+1	211,25	263,9	371,22	718	266.525	3,25%	98.409.165,56
58	BLOK9	2/1L	68	14. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	738	249.101	3,25%	91.975.890,09
59	BLOK9	2/1L	69	15. KAT	4,5+1	211,25	140,9	371,22	724	268.948	3,25%	99.303.794,34
60	BLOK9	2/1L	70	15. KAT	4,5+1	193,95	199,8	337,49	745	251.366	3,25%	92.812.034,55
61	BLOK9	2/1L	71	16. KAT	4,5+1	211,25	199,8	371,22	724	268.948	3,25%	99.303.794,34
62	BLOK9	2/1L	72	16. KAT	4,5+1	175,45	205,35	337,05	745	251.038	3,25%	92.691.031,57
APART ÜNİTELERİN TOPLAM DEĞERİ												3.916.541.022
APART ÜNİTELERİN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ												3.916.541.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ						
Blok	Bağımsız Bölüm No.	Brüt Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²/ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
9. Blok	2	59	1.650	97.895	6,00%	19.578.900
9. Blok	3	54	1.650	88.490	6,00%	17.697.900
9. Blok	4	195	1.350	263.358	6,00%	52.671.600
9. Blok	5	29	1.750	50.610	6,00%	10.122.000
9. Blok	6	30	1.750	51.993	6,00%	10.398.500
9. Blok	7	207	1.400	289.660	6,00%	57.932.000
9. Blok	8	88	1.650	145.052	6,00%	29.010.300
TOPLAM DEĞERİ						197.411.200
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						197.410.000

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 indirgemek 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: %7,67

Risk primi: %2,58

İndirgeme oranı: %10,25 olarak hesaplanmıştır.

GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre;

Risksiz faiz oranı: %7,67

Risk primi: %1,83

İndirgeme oranı: %9,50 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 27.06.2024 tarihli USD-TL paritesi kullanılacak şekilde 1 USD Alış: 32,8417 TL, 1 USD Satış: 32,9009 TL olarak kabul edilmiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %6,50 olarak alınmıştır.
- Otel oda fiyatı ve ticari birim kiralalarının 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")	Kira Bedeli – Aylık ödenecek – Aylık asgari 10.000-TL ("Aylık Asgari Kira Bedeli")
Damage Deposit – to be paid upon agreement signing 1.000-TL	Hasar Depozitosu – Sözleşme imzalanmasını müteakip ödenecek 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.	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, değerlmeye 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 görülemediği 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)	375
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	28/06/2024	28/06/2025	28/06/2026	28/06/2027	28/06/2028	28/06/2029	28/06/2030	28/06/2031	28/06/2032	28/06/2033	28/06/2034		
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	74.460
Doluluk Oranı	0%	75%	77%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	55.845	57.334	59.568	59.568	59.495	59.495	59.495	59.495	59.495	59.495	59.495	59.495
Oda Fiyatı (USD)	0	375,00	386,25	397,84	409,77	422,07	434,73	445,60	456,74	468,15	479,86	491,96	504,45
Oda Geliri (USD)	0	20.941.875	22.145.335	23.698.384	24.409.336	25.110.805	25.864.129	26.510.732	27.173.501	27.852.838	28.549.159	29.262.494	30.000.823
Diğer Gelirler (USD)	0	8.376.750	8.858.134	9.479.354	9.763.734	10.044.322	10.345.652	10.604.293	10.869.400	11.141.135	11.419.664	11.699.193	11.979.722
Toplam 5* Otel Gelirleri	0	29.318.625	31.003.469	33.177.738	34.173.070	35.155.127	36.209.781	37.115.025	38.042.901	38.993.973	39.968.823	40.951.687	41.940.545
GOP Oranı (%)	0%	45%	47%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (USD) (5 Yıldızlı Otel)	0	13.193.381	14.571.630	16.588.869	17.086.535	17.577.563	18.104.890	18.557.513	19.021.450	19.496.987	19.984.411	20.476.835	20.974.259
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	2.070
Birim Kira Değeri (USD)		40	41,20	42,44	43,71	45,02	46,37	47,53	48,72	49,94	51,18	52,42	53,66
Doluluk Oranı (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ticari Alan Toplam Gelirleri (USD)		993.710	1.023.522	1.054.227	1.085.854	1.118.430	1.151.983	1.180.782	1.210.302	1.240.559	1.271.573	1.302.587	1.333.601
Toplam Brüt Gelirleri (USD)		30.312.335	32.026.990	34.231.965	35.258.924	36.273.557	37.361.764	38.295.808	39.253.203	40.234.533	41.240.396	42.261.759	43.292.122
TOPLAM GELİRLERİ (USD)	0	14.187.092	15.595.152	17.643.096	18.172.389	18.695.993	19.256.873	19.738.295	20.231.752	20.737.546	21.255.985	21.774.424	22.293.866
Yenileme Maliyeti (USD)	0	197.901	218.574	248.833	256.298	263.663	271.573	278.363	285.322	292.455	299.766	307.177	314.688
Royalty Fee (%)	0	606,247	640,540	684,639	705,178	725,471	747,235	765,916	785,064	804,691	824,808	845,416	866,524
Management Fee (%0,25)	0	75,781	80,067	85,580	88,147	90,684	93,404	95,740	98,133	100,586	103,101	105,676	108,301
Incentive Royalty Fee (IRF):	0	1.276.838	1.559.515	1.764.310	1.817.239	1.869.599	1.925.687	1.973.829	2.023.175	2.073.755	2.125.598	2.178.706	2.232.179
Emlak Vergisi (USD)	0	184.271	189.799	195.493	201.358	207.399	213.621	218.961	224.435	230.046	235.797	241.688	247.719
Bina Sigortası (USD)	0	67.812	69.847	71.942	74.100	76.323	78.613	80.579	82.593	84.658	86.774	88.941	91.159
Toplam Giderler (USD)		2.408.850	2.758.343	3.050.797	3.142.321	3.233.140	3.330.134	3.413.388	3.498.722	3.586.190	3.675.845	3.768.680	3.864.795
Net Nakit Akışı		11.778.242	12.836.809	14.592.299	15.030.068	15.462.853	15.926.739	16.324.907	16.733.030	17.151.356	17.580.140	18.019.464	18.469.328
Dönem Sonu Değer	6,50%												277.225.280
Toplam Gelir	0	11.778.242	12.836.809	14.592.299	15.030.068	15.462.853	15.926.739	16.324.907	16.733.030	17.151.356	17.580.140	18.019.464	18.469.328
Net Faaliyet Gelirinin %90'ı	0	10.600.417	11.553.128	13.133.069	13.527.061	13.916.568	14.334.065	14.692.417	15.059.727	15.436.220	15.813.717	16.191.214	16.568.711
Brüt Hasılatın %20'si	0	6.062.467	6.405.398	6.846.393	7.051.785	7.254.711	7.472.353	7.659.162	7.850.641	8.046.907	8.248.079	8.454.251	8.664.423
Kuru GYO A.Ş. Yıllık Kira	0	10.600.417	11.553.128	13.133.069	13.527.061	13.916.568	14.334.065	14.692.417	15.059.727	15.436.220	15.813.717	16.191.214	16.568.711
Dönem Sonu Değer (Kira İçin)	6,00%												270.294.648
Kuru GYO A.Ş. Yıllık Gelir	0	10.600.417	11.553.128	13.133.069	13.527.061	13.916.568	14.334.065	14.692.417	15.059.727	15.436.220	15.813.717	16.191.214	16.568.711

Değerleme Tablosu - Proje

Risksiz Getiri Oranı	7,67%	7,67%	7,67%
Risk Primi	2,08%	2,58%	3,08%
İndirgeme Oranı	9,75%	10,25%	10,75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	201.697.060	194.736.937	188.084.603
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	201.695.000	194.735.000	188.085.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.624.006.682	6.395.428.450	6.177.031.145
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.624.005.000	6.395.430.000	6.177.030.000

Değerleme Tablosu - Kira

Risksiz Getiri Oranı	7,67%	7,67%	7,67%
Risk Primi	1,33%	1,83%	2,33%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	200.254.003	193.153.519	186.371.760
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	200.255.000	193.155.000	186.370.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.576.714.634	6.343.538.564	6.120.707.629
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.576.715.000	6.343.540.000	6.120.710.000

	USD	TL
İşletilmesi Halinde Toplam Değer	194.735.000	6.395.430.000
Kiralanması Halinde Toplam Değer	193.155.000	6.343.540.000
Ortalama Değer	193.945.000	6.369.485.000

2024 yılı beklenen kira geliri 10.600.417 USD olup bugüne indirgenmiş değeri ise 9.680.000 USD olarak hesaplanmıştır.

	28/06/2024	28/06/2025
Toplam Kira Geliri (USD)	0	10.600.417

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	7,67%	7,67%	7,67%
Risk Primi	1,33%	1,83%	2,33%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	9.725.154	9.680.747	9.636.743
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	9.725.000	9.680.000	9.635.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	319.390.579	317.932.175	316.487.029
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	319.390.000	317.930.000	316.485.000

Taşınmazların Yıllık Pazar Kirası

Ticaret Yıllık Pazar Kirası (TL)	11.844.672
Konut Yıllık Pazar Kirası (TL)	127.287.583
Otel Yıllık Pazar Kirası (TL)	317.930.000
Yaklaşık Toplam Yıllık Pazar Kirası (TL)	457.050.000

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Otel, Apart Ünite ve Dükkan**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %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 m ² 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 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	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)	4.147.280.000
(Otel Dışı Kullanılan Ticari Alanlar için uygulanan)	199.655.000
Gelir Yaklaşımı	
(5 Yıldızlı Otel ve 2 Adet Ticari Alan için uygulanan İndirgenmiş Nakit Akış Analizi)	6.369.485.000
(Apart Üniteler için uygulanan)	3.916.541.000
(Otel Dışı Kullanılan Ticari Alanlar için uygulanan)	197.410.000
Maliyet Yaklaşımı	
5 Yıldızlı Otel ve Ticari Alanlar için Uygulanan	4.575.755.000

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)	6.369.485.000
Konut Pazar Değeri (TL)	4.147.280.000
Ticaret Pazar Değeri (TL)	199.655.000
Toplam Yaklaşık Pazar Değeri (TL)	10.716.420.000

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	28.06.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.716.420.000.-TL	Onmilyaryediyüzonaltımilyondörtüzyırmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	12.859.704.000.-TL	Onikimilyarsekizyüzellidokuzmilyonyediyüzdörtbin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)	457.050.000.-TL	Dörtüzüelliyedimilyonellibin.-TL
Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)	548.460.000.-TL	Beşyüzkırksekmilyondörtüzüaltmışbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR

İrem CÖMERT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405192

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293