



# Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Konut ve 1 Adet Dükkan



Müşteri Adı  
**GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET A.Ş.**

Rapor Tarihi  
**28.05.2021**

Rapor No  
**2021\_TEM\_A116**


Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	
Talep Tarihi	27.05.2021
Sözleşme Tarihi	12.01.2021
Değerleme Tarihi	28.05.2021
Müşteri Adı	GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET A.Ş.
Müşteri Adresi	Orta Mahallesi Bektaş Sk. No:1 Kartal/İstanbul
Taşınmazın Adresi	Orta Mahallesi Bektaş Sk. No:1 Kartal/İstanbul.
UAVT Kodu	2503939064
Şirket Bilgileri	<p>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – 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)</p> <p>Şirketimiz;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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 alınmış,</li><li>17.12.2009 tarihinde, 3469 no ile Bankacılık Düzenleme ve denetleme Kurulu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiş,</li><li>17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmış,</li><li>BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.</li></ul> <p>Şirket web adresi: <a href="http://www.tskbgd.com.tr">www.tskbgd.com.tr</a></p>
Talep Kapsamı ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Özel Varsayımlar	Taşınmazın değerlendirilmesi esnasında herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Gayrimenkulün Tapu Bilgileri – Tek Bağımsız Bölüm					
İli	İSTANBUL	Ada	ESKİ: 2386 YENİ: 10959	Blok No / Kat No	G BLOK /ZEMİN , 1
İlçesi	KARTAL	Parsel	253	Bağımsız Bölüm No	G BLOK 1, 2
Mahallesi	ORTA	Ana Gayrimenkulün Niteliği	SOSYAL TESİSİ OLAN VE 5 BLOKLU BETONARME APARTMAN İLE 2 BLOKLU İŞYERİ VE ARSASI	Niteliği	1: DÜKKAN 2:DUBLEKS DAİRE
Köyü		Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	19158,01	Tapu Tarihi / Yevmiye No	17.10.2019/26172
Sokak		Arsa Payı	1: 926/51000 2: 1404/51000	Cilt No / Sahife No	1: 53/5237 2: 53/5238
Mevki		Malikler ve Hisse Oranları	GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİC. A.Ş. (Tam)		

Tapu Takyidat Bilgileri
27.05.2021 tarihi saat 21.18 itibari ile Takbis sisteminde alınan belgeye göre taşınmazlar üzerinde; <b>(Müştereken) Beyanlar hanesinde;</b> - Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (06.01.2010 tarih 79 yev.) - Yönetim Planı : 18/07/2008 <b>Rehinler Hanesinde;</b> -Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 24.02.2016 tarih 5117 yevmiyeli 18.000.000 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. <b>Şerhler Hanesinde;</b> - Kamu Haciz : ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/05/2019 tarih 363239 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33257781.25 TL (Alacaklı : ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ ) (03.05.2019 tarih 11025 yev.) <b>Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;</b> - Diğer İrtifak Hakkı : Diğer İrtifak Hakkı : AYEDAŞ GEN.MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1 KURUŞ BEDELLE 99 YILLIĞINA 146,63M2 LİK ALANDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (05.02.2009 tarih 2562 yev.)

İmar Durumu Bilgileri
Kartal Belediyesi' nde 28.05.2021 tarihinde yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgiye göre;
<b>Plan Adı</b> 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Rev. Uygulama İmar Planı
<b>Plan Onay Tarihi</b> 19.04.2013
Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ilgili memurdan alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Rev. Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam konut alanında yer almaktadır. KAKS: 1,75, TAKS: 0,20 – 0,40, H: 15 kat müsadelî yapılaşma koşullarına haizdir. Parselin terki yoktur.

Resmi Kurum İncelemeleri	
<b>Mimari Proje</b> <b>Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler</b>	Taşınmazın ilgili belediyede ve tapu sicil müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projeleri arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır. Taşınmaza ait 08.07.2008 tarih 2008/8538 sayılı Mimari Projesi incelenmiştir.
<b>Yapı Ruhsatı</b> <b>Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler</b>	18.07.2008 tarih 3-98 sayılı Yapı Ruhsatı görülmüştür.
<b>Yapı Kullanma İzin Belgesi</b> <b>Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler</b>	Taşınmazlara ait 30.12.2009 tarih 090084 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.
<b>Yapı Tatil Tutanağı/ Encümen Kararı</b>	Değerleme konusu taşınmazın dosyasında herhangi bir cezai tutanak, yıkım kararı vb. bağımsız bölümü doğrudan etkileyen herhangi bir olumsuz evrağın bulunmadığı görülmüştür.
<b>Taşınmazın Onaylı Mimari Proje ve Ruhsata Aykırı İmalatları</b>	Taşınmazların mahallinde projesinden farklı olarak, bina ortak alanları ile birlikte tek bir işyeri olarak kullanıldığı, iç bölümlendirmenin kullanım amacı doğrultusunda değiştirildiği, çatı katında kapalı alanın teras alanına doğru yaklaşık 20 m <sup>2</sup> büyütüldüğü ve kapalı alandan arta kalan kısmın tamamının teras olarak kullanıldığı görülmüştür. Mahallinde bodrum katta bodrum katta 822 m <sup>2</sup> , zemin katta zemin katta 471 m <sup>2</sup> , normal katta 478 m <sup>2</sup> , çatı katında 155 m <sup>2</sup> (+ 323 m <sup>2</sup> teras) alanlı olmak üzere toplamda 1926 m <sup>2</sup> alanlıdır. Mahallinde bodrum katta; depo, wc, toplantı odası, mutfak yemekhane, oyun odası, bilgi işlem, konferans salonu bölümlerinden, zemin katta resepsiyon, bekleme alanı ve ofis bölümleri, çatı katında ofis ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkulün Konum Analizi	
<b>Konumu, Çevresel Özellikleri ve Ulaşımı</b>	Değerlemesi yapılan taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orta Mahallesi, Bektaş Sokak, Kartal Uplife Sitesi'nde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara D-100 Kartal Kavşağı'ndan Soğanlık tabelası takiben ilerlenir. TEM bağlantı yolunun altından geçilerek Yalnız Selvi Caddesi'ne girilir. Ekspertize konu gayrimenkul Yalnız Selvi Caddesi üzerinde sağ kolda kalan 2. sokak konumundaki Bektaş Sokak üzerinden ulaşım sağlanır. Taşınmazlara ulaşım imkanları iyi olup yakın çevrelerinde Hasan Ferruh Özgen Anadolu Lisesi, Özel Açı Koleji gibi yerler bulunmaktadır.
<b>Koordinatlar</b>	40.9136 , 29.2103
<b>Harita</b>	

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	
<b>Ana Özellikleri</b>	<p>Taşınmazın yer aldığı Uplife Park sitesi; 19.149,67 m2 alanlı arsa üzerinde, konut ve ticari amaçlı inşa edilmiş olan bloklar ile sosyal tesis alanlarından meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki bloklar A-B-C-D-E adlı konut blokları ve F Blok (küçük ticari bina), G Blok ise, F Blok gibi ticari blok olarak geçmektedir. H Blok ise Sosyal tesis bloğudur. Sosyal tesis ve ticari yapılar parselin güneybatı cephesindeki bağlantı yoluna cephelidir. Konut blokları nispeten kuzey cephede yer almaktadır. Sitede; toplam 567 adet daire ve F-G Bloklarda iki ticari birim olup, sitede yüzme havuzu, kapalı otopark ve 24 saat süreli güvenlik bulunmaktadır.</p> <p>Taşınmazın yer aldığı G Blok bodrum, zemin, normal kat, çatı katından oluşmaktadır. Projesinde bodrum katta 822 m<sup>2</sup>, zemin katta zemin katta 471 m<sup>2</sup>, normal katta 478 m<sup>2</sup>, çatı katında 135 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplamda 1906 m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde; bodrum katta otopark, zemin katta bina girişi ve 1 adet dükkan, normal katta çatı piyesli 1 adet daire olmak üzere blokta 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Dükkan girişi zemin kattan güneydoğu cephesinden, bina girişi zemin kattan kuzeybatı cephesinden sağlanmaktadır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi akrilik cephe boyası ile boyalıdır.</p>
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Özellikleri</b>	<p><b>G Blok 1</b> no.lu bağımsız bölüm; projesinde zemin katta yer alan dükkandır. Projesinde 424 m<sup>2</sup> alanlı olup, dükkan, wc bölümlerinden oluşmaktadır.</p> <p><b>G Blok 2</b> no.lu bağımsız bölüm; projesinde normal katta yer alan çatı piyesli dairedir. Projesinde normal katta 430 m<sup>2</sup>, çatı katında 110 m<sup>2</sup> + 85 m<sup>2</sup> teras alanlı olmak üzere toplamda 540 m<sup>2</sup> + 85 m<sup>2</sup> teras alanlıdır. Projesinde normal katta hol, salon, günlük oda, adet oda, vestiyer, çalışma odası, kiler, mutfak, ütü odası, 2 banyo bölümlerinden, çatı katında hol, 2 oda, banyo, wc, salon, teras bölümlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Taşınmazların mahallinde projesinden farklı olarak, bina ortak alanları ile birlikte tek bir işyeri olarak kullanıldığı, iç bölümlendirmenin kullanım amacı doğrultusunda</p>

	<p>değiştirildiği, çatı katında kapalı alanın teras alanına doğru yaklaşık 20 m<sup>2</sup> büyütüldüğü ve kapalı alandan arta kalan kısmın tamamının teras olarak kullanıldığı görülmüştür.</p> <p>Mahallinde bodrum katta bodrum katta 822 m<sup>2</sup>, zemin katta zemin katta 471 m<sup>2</sup>, normal katta 478 m<sup>2</sup>, çatı katında 155 m<sup>2</sup> (+ 323 m<sup>2</sup> teras) alanlı olmak üzere toplamda 1926 m<sup>2</sup> alanlıdır.</p> <p>Mahallinde bodrum katta; depo, wc, toplantı odası, mutfak yemekhane, oyun odası, bilgi işlem, konferans salonu bölümlerinden, zemin katta resepsiyon, bekleme alanı ve ofis bölümleri, çatı katında ofis ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Taşınmazın oyun, toplantı odası, ofis bölümlerinde zeminler halıflex kaplı, duvarları saten boyalıdır. Bina ortak alanları merdiven, koridor ve yemekhane bölümlerinde zeminler kısmen seramik, kısmen mermer kaplı, duvarları saten boyalıdır. Islak hacimlerin tamamı ve mutfakta zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Taşınmazın ofis bölümlerinde genellikle açık ofis stili kullanılmış olup, diğer bölümler cam seperatörler ile ayrılmıştır. Pencere PVC kaplı, iç kapılar ahşap, giriş kapısı camlı kapıdır. Binanın genelinde yüksek kalitede malzeme kullanılmış olup, bakımlı durumdadır.</p>		
<b>Taşınmazın Tamamlanma Oranı</b>	%100	<b>Eksik İmalatlar</b>	Bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler	
Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
+ Site içerisinde yer alması	- Projesi hilafına yapılan değişiklikler
+ Kat mülkiyetli olması	-
+ Yola cepheli ticari blokta yer alması	

Emsaller	
<b>1</b>	<b>Hasan Erten 0532 581 67 63</b> Taşınmaza yakın konumda İZ Tower da yer alan zemin katta 80 m <sup>2</sup> bodrum katta 20 m <sup>2</sup> alanlı dükkan 1.200.000 TL bedelle satılıktır. Faydalı Alan: 80 m <sup>2</sup> + 20 m <sup>2</sup> / 4= 85 m <sup>2</sup> Zemin Kat Birim Fiyat: 1.200.000 TL / 85 m <sup>2</sup> = 14.117 TL/m <sup>2</sup>
<b>2</b>	<b>Mustafa Bayraktar 0532 463 53 74</b> Taşınmaza yakın ancak daha iyi konumda ana cadde üzerinde yer alan 400 m <sup>2</sup> alanlı market kiracılı dükkan 8.350.000 TL bedelle satılıktır. (20.875 TL/m <sup>2</sup> )
<b>3</b>	<b>Remax Go 0544 493 29 09</b> Taşınmaza yakın ve benzer konumda yer alan 259 m <sup>2</sup> arsa alanlı 4 katlı 1.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı plaza 6.800.000 TL bedelle satılıktır. (6.800 TL/m <sup>2</sup> )
<b>4</b>	<b>Remax Mentor 0530 461 73 08</b> Taşınmaza yakın ancak daha iyi konumda E-5 cepheli proje içerisinde yer alan 3 katlı 1.000 m <sup>2</sup> kapalı alanlı plaza 12.500.000 TL bedelle satılıktır. (10.416 TL/m <sup>2</sup> )
<b>5</b>	<b>Turyap Kartal 0216 290 40 19</b> Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan proje içerisinde 100 m <sup>2</sup> alanlı dükkanın geçen yıl 1.500.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (15.000 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsaller Hakkında Genel Değerlendirme</b> Taşınmazın değerlemesinde yakın çevresinde konumlu benzer özelliklerde satılık ve satılmış daire emsallerinden yararlanılmış olup, taşınmazın bulunduğu bölgedeki taşınmaza benzer nitelikli projelerin az olması gibi unsurlar dikkate alınmıştır.	



#### Analizler ve Sonuçların Değerlendirilmesi ile Hesaplamalar

Taşınmazın değerlemesinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Yapılan inceleme ve tetkikler neticesinde taşınmazın konumu, cephesi, bakım durumu, işçilik ve malzeme kalitesi,...vb unsurlar dikkate alınarak nihai değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın güncel pazar değeri tespiti yapılırken taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri, çevre gelişme potansiyeli, ulaşım ve sosyal imkânları gibi kıymet takdirinde etkili olan faktörler göz önüne alınmıştır. Ayrıca yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazın gerçekleşmiş satış bedelleri ile halihazırda istenen satış bedellerinin araştırılması yanında bölgeye hakim emlak danışmanlarının görüşleri de alınmıştır.

Tüm bu araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın güncel pazar değeri tespiti konusundaki nihai kanaate ulaşılmıştır. Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

Yasal Durum Değeri:

**G Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Değeri: 424 m<sup>2</sup> x 14.150 TL/m<sup>2</sup> = 6.000.000 TL (Altı milyon Türk Lirası)**

**G Blok 2 No.lu Bağımsız Bölüm Değeri: 540 m<sup>2</sup> x 9.259 TL/m<sup>2</sup> = 5.000.000 TL (Beş milyon Türk Lirası)**

Mevcut Durum Değeri:

**Değerleme konusu taşınmazlar yer aldıkları G bloğun bütün bağımsız bölümleri olup, mevcut durumda bloğun ortak alanları ile birlikte tamamını kullanmaktadırlar. Bu nedenle taşınmazların mevcut durumu için bilgi amaçlı tek bir değer takdir edilmiştir.**

**Toplam: 1.926 m<sup>2</sup> x 8.047.-TL/m<sup>2</sup> = 15.500.000.-TL**

Rapor sonuç değeri olarak, gerçekleşen satış verilerine dayanmasından dolayı pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri olan yasal durumu için toplamda **11.000.000.-TL (Onbirmilyon. -Türk Lirası)**, rapor nihai sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar ve Sonuç			
Emsal Karşılaştırma	x	Maliyet	Gelir
Pazar Değeri – TL	Yasal Duruma Göre		Mevcut Duruma Göre
	11.000.000.-TL (Onbirmilyon. -TürkLirası),		15.500.000.-TL (Onbeşmilyonbeşyüzbin.-TürkLirası)
Zorunlu (Acil) Satış Değeri - TL	Yasal Duruma Göre		Yasal Duruma Göre
	9.350.000.-TL (Dokuzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)		11.900.000.-TL (Onbirmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)
Pazar Değeri - USD	Yasal Duruma Göre		Mevcut Duruma Göre
	1.282.753 USD		1.808.634.-USD
Zorunlu (Acil) Satış Değeri - USD	Yasal Duruma Göre		Yasal Duruma Göre
	1.090.340 USD		1.387.706 USD
Sigortaya Esas Değeri	Yapı Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet Değeri (TL)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
	G Blok 1: 424 m <sup>2</sup>	1.800	763.200
	G Blok 2: 540 m <sup>2</sup>	1.800	972.000
	TOPLAM		1.735.200 TL
Satılabilir	Alıcısı Az	Satışı Güç	Satılmaz
X			

**Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.**

RAPORU HAZIRLAYAN  
Değerleme Uzmanı  
TALİP YAVUZ-405213

KONTROL EDEN  
Değerleme Uzmanı/Yönetici  
Mert ERİŞEN-405699

RAPORU ONAYLAYAN  
Sorumlu Uzman / Müdür  
Uygur ZAİM

Gayrimenkulün Fotoğrafları







**BODRUM KAT**





**ZEMİN KAT**





**NORMAL KAT**



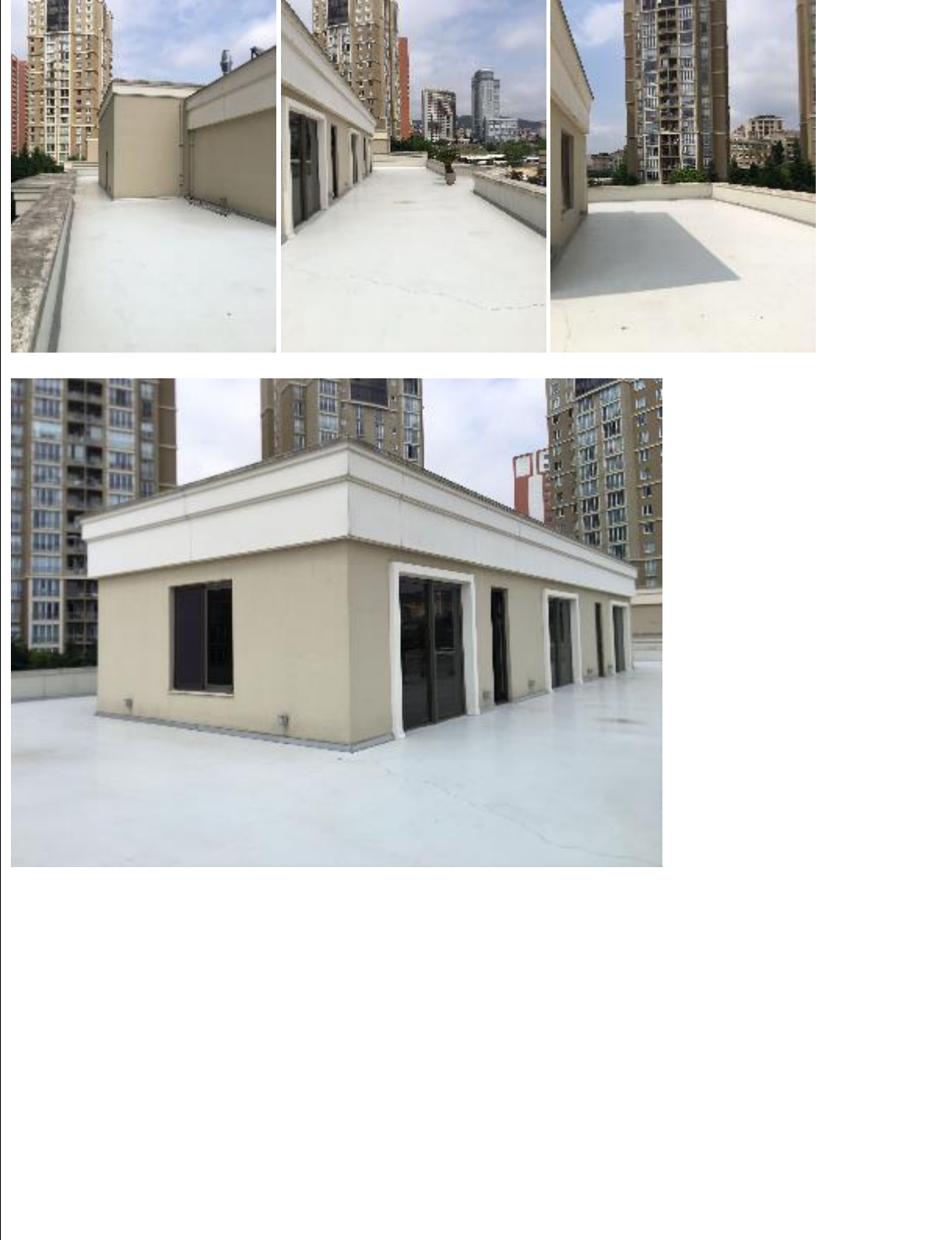




### ÇATI KATI







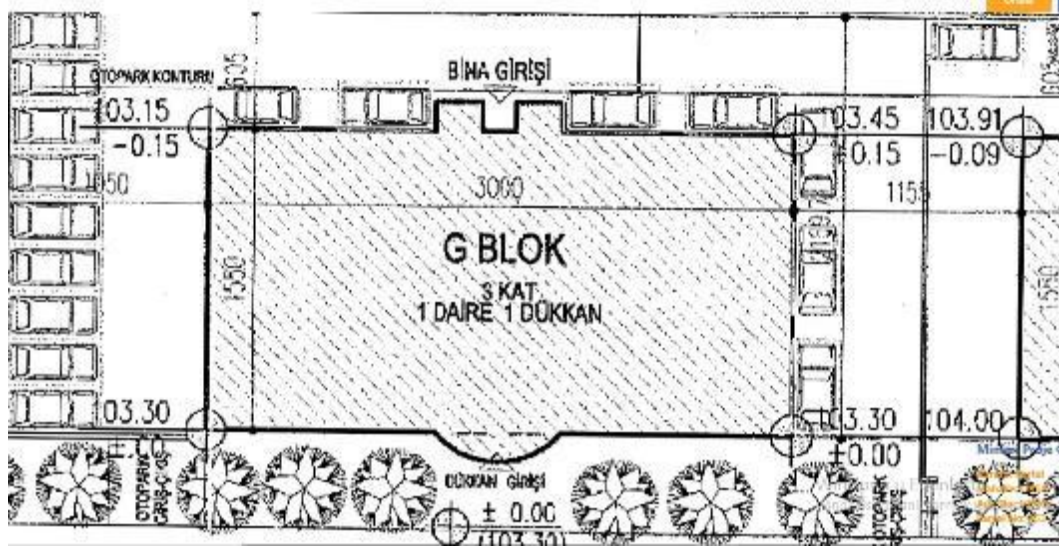
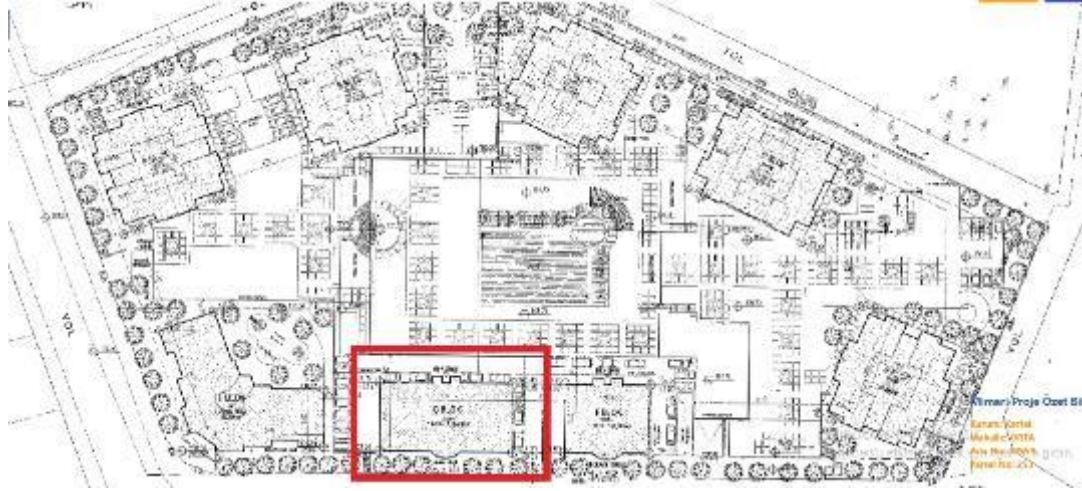
Resmi Kurum İnceleme Belgeleri

(Mimari Proje, Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi, İmar Paftası, CBS Görüntüsü)

G BLOK PROJE

DEĞERLEME NO: 110	KART NO: 2803	HABAY ALI YUCEL SK. NO:26 DAIRE 1	2803	
MOCA: İSTANBUL 0216 - 337 70 85	V.D. KADIKÖY		00270PE	
	NO: 7300038743		BOE017E05	
KASE-İMZA				
12264 605				
ODA VİZESİ		AVAKENT TESCİL		
27.04.2018				
STATİK PROJE SORUMLUSU	TEBİSSAT. PROJE SORUMLUSU	FİZİKSEL PROJE SORUMLUSU		
UMİT ÖLÇBAKAYIM	MEHMET KAYA	METİN SİPAKÇIYIZ		
İSKİ ONAYI		ŞEBEKİ ONAYI		
12264		E-İmza ile onaylanmıştır. 2018.04.27		
M. SERBÜSTÜ (RİTAFALYERDE) İ. BAKAT - ZEİN KAT - P.N. KATTIN - BAĞLI BAK, ÇÖKKAN + KEMAL İNSANİDİR.				
T.C. KARTAL BELEDİYE BASKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				
YAPININ YERİ	PARTE	İSİ	G BLOK	
EĞE KATIL	ADR	2535		
MAHALLE	SOĞANLIK	PARSEL	14.16.31.02.198	
SOKAK		PAFTA DURUMU		
SAHİBİ	TEBİSSAT. YAPİ	KULLANIM AMACI	DÜKKAN - KİRALI	
TEBİSSAT. YAPİ İZİN BELGESİ İLE İMZA KİMLİĞİ İLE İMZA PROJE İMZA KİMLİĞİ İLE İMZA KİMLİĞİ İLE İMZA YAPININ İZİN BELGESİ İLE İMZA KİMLİĞİ İLE İMZA			PROJE NO 21005/81236	
BELEDİYE ONAYI				
BELGE UYGUN AMA İTİRAZLARINA GÖRE YAPINMI				
TOPLAM İNŞA ALANI	KALNİYET GRUBU	TAŞINICI SİSTEM	KAT ADDEDİ	İNŞAAT BÜRESİ
1907.58 m <sup>2</sup>	4A	B A K	4	24

### VAZİYET PLANI



### B.B. LİSTESİ

İli : İstanbul  
İlçesi : Kartal  
Mahallesi : Soğanlık

Pafta : 131  
Ada : 2386  
Parsel : 253

G BLOK						
Bul. Kat	Bağ. Böl. No:	Ek.	Niteliği	Arsa payı	Maliki	İmzalar
Zemin	1	Yok	Dükkan	926/51000	TEKNİK YAPI Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
1.Kat	2	Yok	D.bleks Daire	1404/51000	TEKNİK YAPI Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş.	

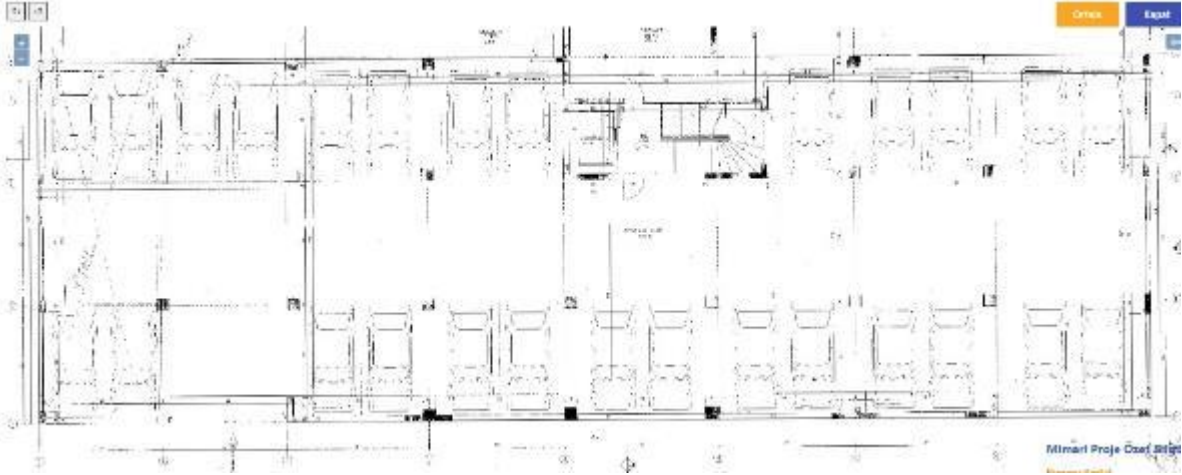


KAPI NO : 38

STESİ		G BLOK (TIP4b) BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
	İMZA	NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	OKLENTİSİ	ARSA PAYI	MALİKİ	İMZA
N		①	ZEMİN KAT	DUKKAN	YOK	926 / 51000	TEKNİK YAPI Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
N		②	1. NORMAL K.	DAİRE	YOK	1404 / 51000	TEKNİK YAPI Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş.	

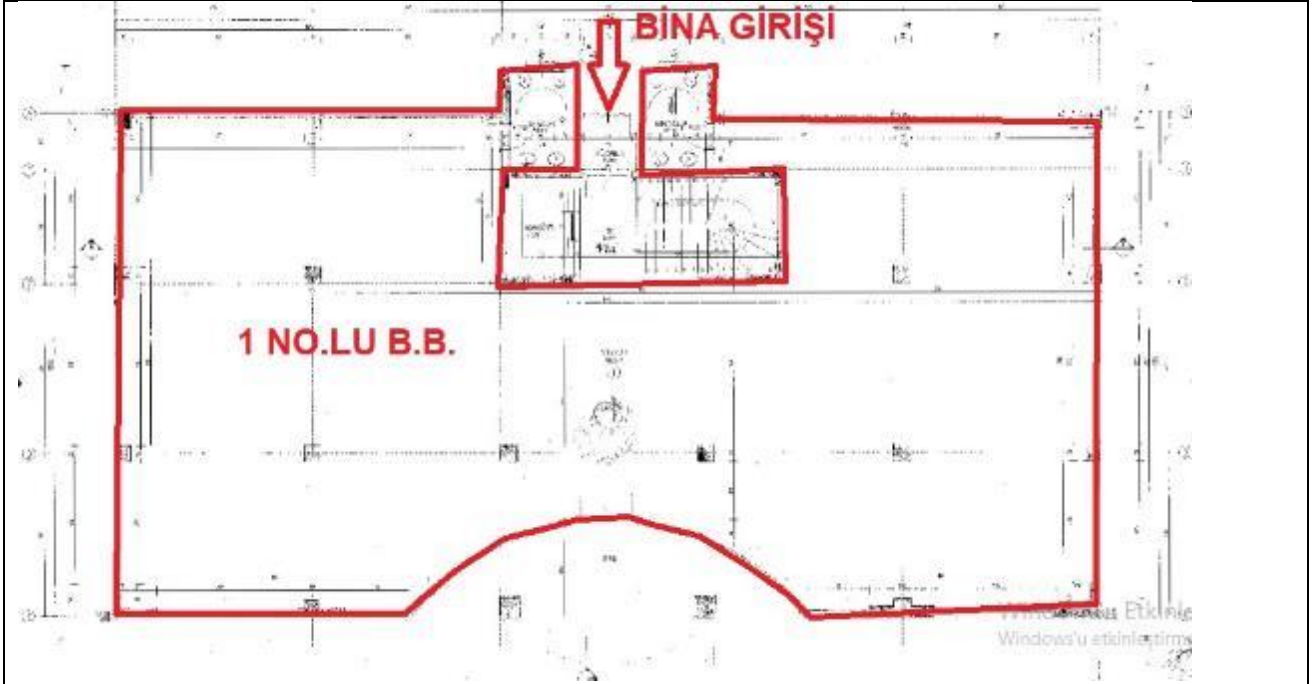
TAMAMI 2 (İKİ) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

### BODRUM KAT PLANI

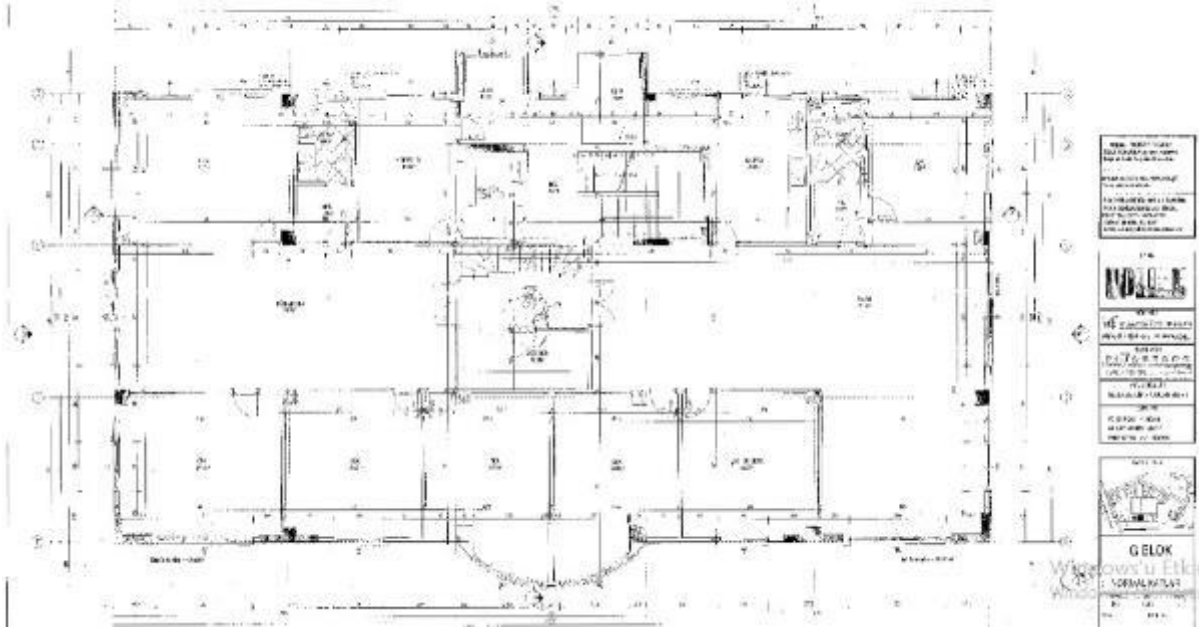


### ZEMİN KAT PLANI

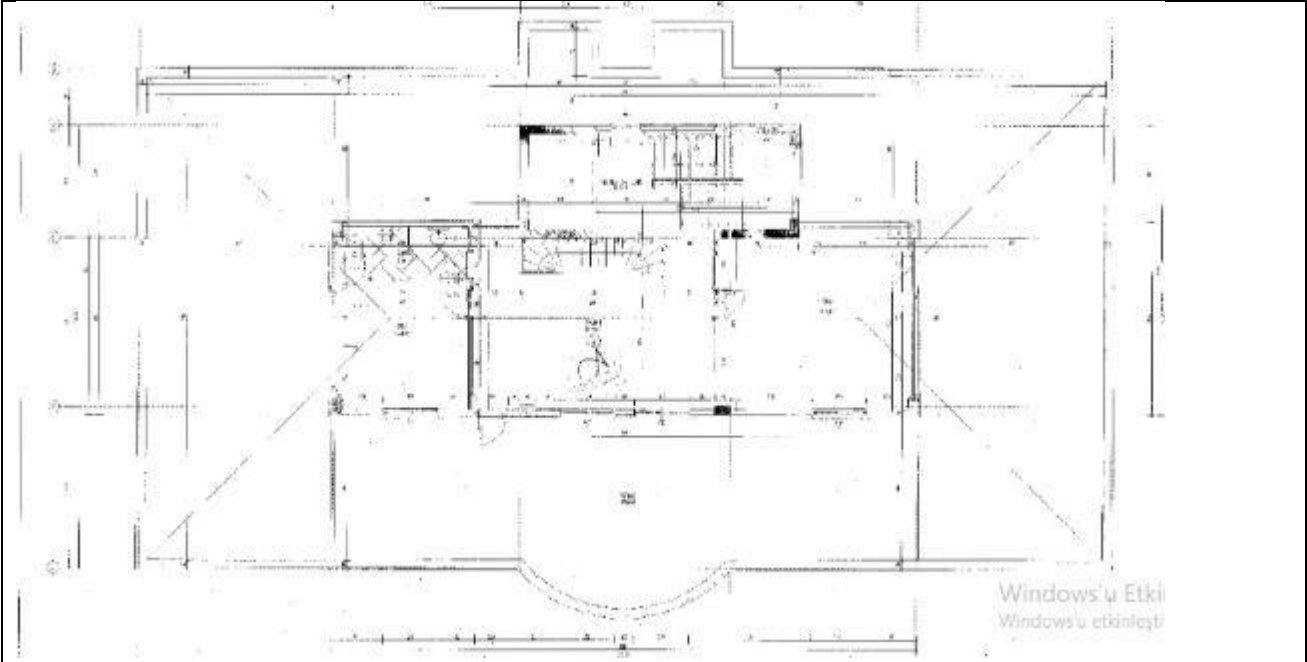




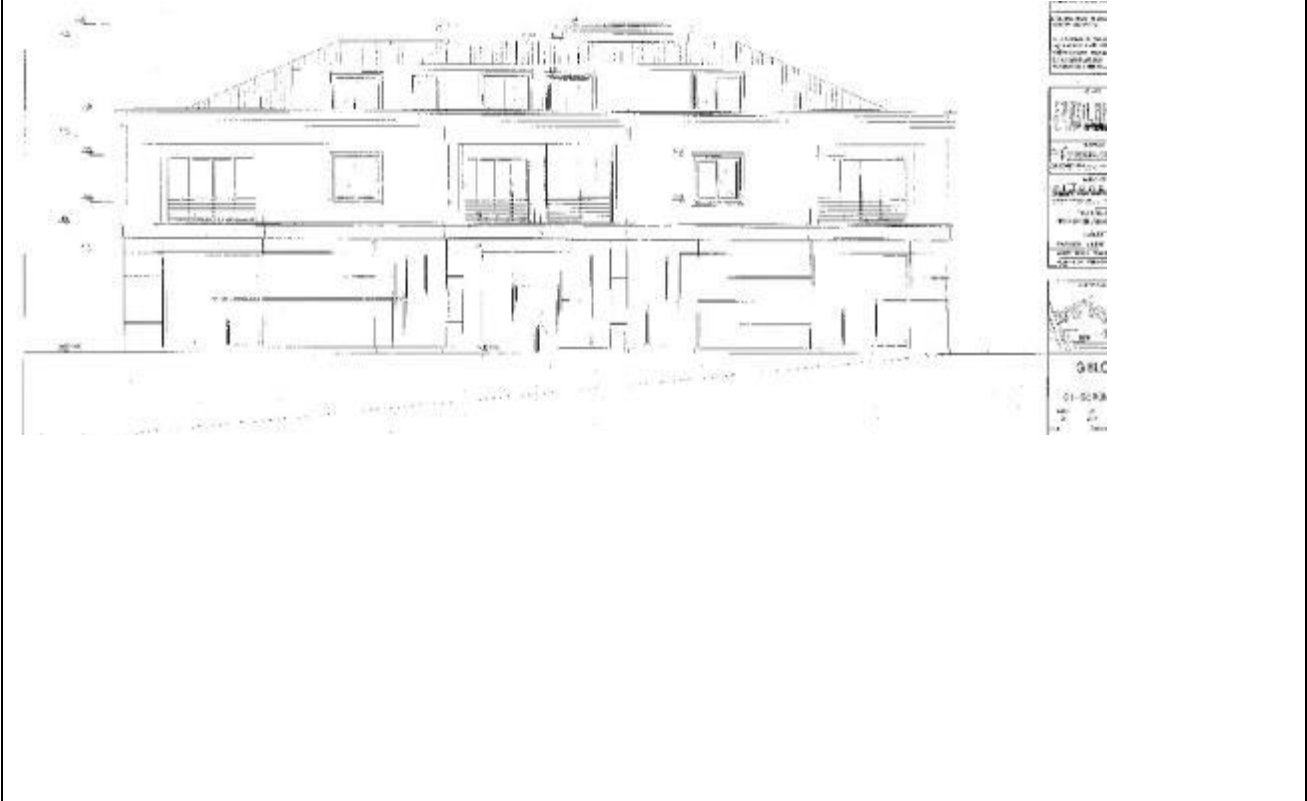
#### KAT PLANI

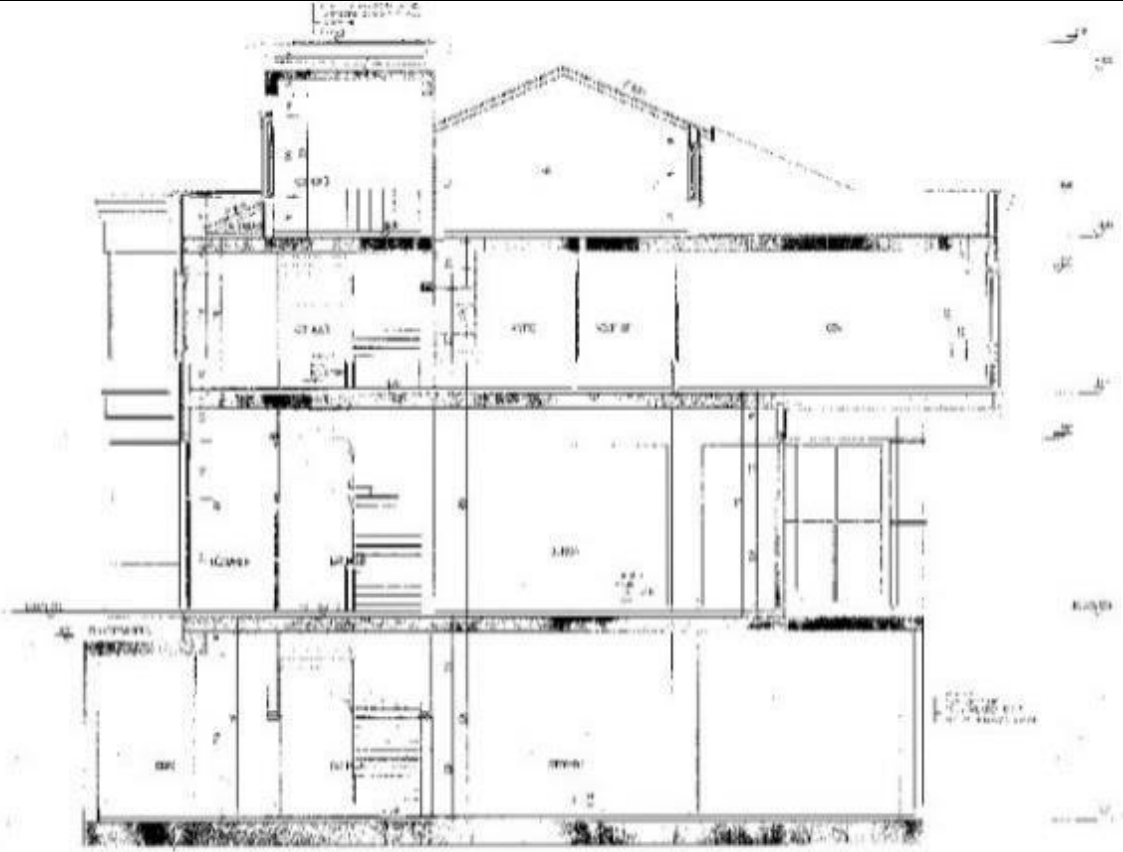


#### ÇATI KATI PLANI



## KESİT-GÖRÜNÜŞ





#### UAVT KODLARI

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
344249388	2388	253	131	-	Bina Ana Giriş	-	GÜRSEL TURİZM	1	2503939064	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İnşaat

★ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2503939064

#### TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-5-2021-21:18



Kayıd Oluşturan: TALİP YAVUZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181921241287	20210527-1753-F07323	24128

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	10959/258
Taşınmaz Kimlik No:	107886903	AT Yüzölçüm(m2):	19158.01
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	G/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	53/5237	Arsa Pay/Payda:	926/51000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SOSYAL TESİSİ OLAN VE 5 BLOKLU BETONARME APARTMAN İLE 2 BLOKLU İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4



			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmişir Belirtmesi)		Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 06-01-2010 13:34 - 79	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Diğer İrtifak Hakkı : AYEDAŞ GEN.MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1 KURUŞ BEDELLE 99 YILLIĞINA 146,63M2 LİK ALANDA İRTIFAK HAKKI VARDIR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5319652) AYEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810445801	Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 05-02-2009 15:25 - 2562	-
Beyan	Yönetim Planı : 18/07/2008( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 22-07-2008 10:55 - 12765	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
505152431	(SN:8148554) GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 17-10-2019 26172	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

2 / 4

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 02/05/2019 tarih 363239 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 33257781.25 TL (Alacaklı : ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ )	GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kartal - 03-05-2019 09 41 - 11025	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	18000000.00 TL	%48 Değişken	1/0	F.B.K	Kartal - 24-02-2016 16:04 - 5117
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kartal - ORTA - (Aktif) - 10959 Ada - 253 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8148554) GÜR SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	18000000.00 TL	Kartal - 24-02-2016 16:04 - 5117		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **yX9LWqjV-j** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-5-2021-21:17



Kayıd Oluşturan: TALİP YAVUZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181921241287	20210527-1753-F07323	24128

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	10959/258
Taşınmaz Kimlik No:	107886907	AT Yüzölçüm(m2):	19158.01
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS DAİRE
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	G/1/2
Cilt/Sayfa No:	53/5238	Arsa Pay/Payda:	1404/51000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SOSYAL TESİSİ OLAN VE 5 BLOKLU BETONARME APARTMAN İLE 2 BLOKLU İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4



			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmişir Belirtmesi)		Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 06-01-2010 13:34 - 79	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Diğer İrtifak Hakkı : AYEDAŞ GEN.MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1 KURUŞ BEDELLE 99 YILLIĞINA 146,63M2 LİK ALANDA İRTIFAK HAKKI VARDIR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5319652) AYEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810445801	Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 05-02-2009 15:25 - 2562	-
Beyan	Yönetim Planı : 18/07/2008( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kartal 1.Bölge(Kapatıldı) - 22-07-2008 10:55 - 12765	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
505152442	(SN:8148554) GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 17-10-2019 26172	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

2 / 4

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 02/05/2019 tarih 363239 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 33257781.25 TL (Alacaklı : ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ )	GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kartal - 03-05-2019 09 41 - 11025	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	18000000.00 TL	%48 Değişken	1/0	F.B.K	Kartal - 24-02-2016 16:04 - 5117
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kartal - ORTA - (Aktif) - 10959 Ada - 253 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8148554) GÜR SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	18000000.00 TL	Kartal - 24-02-2016 16:04 - 5117		

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

