

# Gayrimenkul Değerleme Raporu

ÜÇ ADET ARSA

Tuzla / İstanbul



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

Rapor Tarihi  
04.06.2021

Rapor No  
2021\_TEM\_A107

| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri |   |
|------------------------------------|---|
| Talep Tarihi                       | 07.05.2021  |
| Değerleme Tarihi                   | 28.05.2021  |
| Müşteri Adı                        | GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET A.Ş.   |
| Taşınmazın Adresi                  | Tepeören Mahallesi, 2082, 2083, 2084 No.lu parseller Tuzla/İSTANBUL   |
| UAVT Kodu                          | -   |
| 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.  |

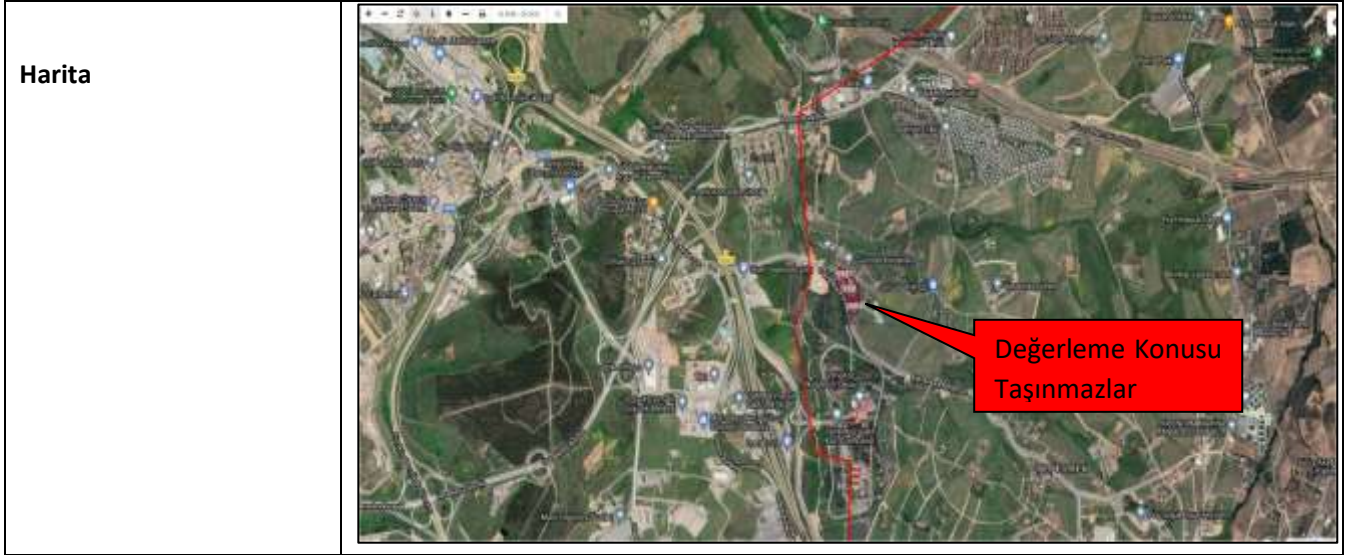
| Gayrimenkulün Tapu Bilgileri – Tek Bağımsız Bölüm |          |                              |   |                          |                               |
|---|----------|------------------------------|---|--------------------------|-------------------------------|
| İli   | İSTANBUL | Ada                          | 0   | Blok No / Kat No         | -                             |
| İlçesi  | TUZLA    | Parsel                       | 2082,<br>2083,<br>2084  | Bağımsız Bölüm No        | -                             |
| Mahallesi   | TEPEÖREN | Ana Gayrimenkulün Niteliği   | ARSA  | Niteliği                 | -                             |
| Köyü  |          | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | 3.289,04<br>14.024,63<br>5.028,74                                   | Tapu Tarihi / Yevmiye No | 23.07.2007/6382               |
| Sokak   |          | Arsa Payı                    | -   | Cilt No / Sahife No      | 46/4538<br>46/4539<br>46/4540 |
| Mevki   | AKTAŞLAR | Malikler ve Hisse Oranları   | GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V: 1/1 |                          |                               |

| Tapu Takyidat Bilgileri   |
|---|
| 29.05.2021 Tarih ve 20:25 saat itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden temin edilen TAKBİS kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır.                 |
| <b>Beyanlar Hanesi:</b>   |
| -3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(28-04-2021 14:07 – 10959)   |
| - İmar düzenlemesine alınmıştır.( 11-08-2014-10:28 – 11747)   |
| - M:KROKİSİNDE SARI İLE BOYALI 313,89 M2 LİK KISMI ÜZERİNDE 72,000 TL Sİ BEDELLE 16 PARSEL LEHİNE HÜKMEN GEÇİT HAKKI.03/12/1991 Y:9457( Şablon: Geçit Hakkı) 03.12.1991-9457 (sadece 2084 nolu parsel üzerinde) |

| İmar Durumu Bilgileri   |   |
|---|---|
| Tuzla Belediyesi' nde 28.05.2021 tarihinde yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgiye göre;  |   |
| Plan Adı  | ÖMERLİ HAVZASI AKFIRAT KUZEYİ UYGULAMA İMAR PLANI |
| Plan Onay Tarihi  | 22.02.2011  |
| <p>28.05.2021 tarihinde, Tuzla Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre,</p> <p><b>2082 Parsel:</b> 22.02.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat Kuzeyi Uygulama İmar Planı Kapsamında Konut alanında kalmakta olup Ayrık nizam, Taks: 0,12, Kaks: 0,17, H: 6,50 m Çekme mesafeleri, Ön Bahçe: 5 m, Yan Bahçe: 4 m yapılaşma şartlarına sahiptir. Alınan şifahi bilgiye göre parselin 275 m2 yola terki bulunmaktadır.</p> <p><b>2083 Parsel:</b> 22.02.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat Kuzeyi Uygulama İmar Planı Kapsamında Konut alanında kalmakta olup Ayrık nizam, Taks: 0,12, Kaks: 0,17, H: 6,50 m Çekme mesafeleri, Ön Bahçe: 5 m, Yan Bahçe: 4 m yapılaşma şartlarına sahiptir. Alınan şifahi bilgiye göre parselin 180 m2 yola terki bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz için 28 m2 ihdas şartı olduğu bilgisi alınmıştır.</p> <p><b>2084 Parsel:</b> 22.02.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat Kuzeyi Uygulama İmar Planı Kapsamında Konut alanında kalmakta olup Ayrık nizam, Taks: 0,12, Kaks: 0,17, H: 6,50 m Çekme mesafeleri, Ön Bahçe: 5 m, Yan Bahçe: 4 m yapılaşma şartlarına sahiptir. Alınan şifahi bilgiye göre parselin 220 m2 yola terki bulunmaktadır.</p> <p>Tuzla Belediyesi Planlama birimiyle yapılan görüşmede parsellerde henüz 18. madde uygulaması yapılmadığı ve 18. madde uygulaması çalışmalarının devam ettiği beyan edilmiştir. Alınan bu bilgiler şifahi bilgi olup, detaylı yapılaşma koşullarının resmi imar durumu müracaatı sonrasında belirleneceği bilgisi tarafımıza iletilmiştir.</p> |   |

| Resmi Kurum İncelemeleri  |   |
|---|---|
| Mimari Proje Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler               | - |
| Yapı Ruhsatı Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler               | - |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler | - |
| Yapı Tatil Tutanağı/ Encümen Kararı                                 | - |
| Taşınmazın Onaylı Mimari Proje ve Ruhsata Aykırı İmalatları         | - |

| Gayrimenkulün Konum Analizi             |  |
|---|--|
| Konumu, Çevresel Özellikleri ve Ulaşımı | <p>Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 0 ada 2082, 2083, 2084 parsellerdir. Tarif olarak ise Eski Ankara Asfaltı üzerinde Kurtköy Mahallesi'nden Tepeören Mahallesi istikametinde ilerlerken TEM Otoyolu geçildikten 800 m sonra solda konu parsellere ulaşılır. Ekspertize konu taşınmazların yakın çevresinde incelendiğinde kamu kurumları ve şehir merkezine uzak mesafede olduğu, kırsal alanda bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede, boş veya tarımsal amaçlı kullanılan araziler, yer yer 2-3 katlı villaların bulunduğu lüks siteler, küçük sanayi yapıları ve eğitim tesisleri gibi yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım yönünden özel araç ile sağlanabilmekte olup toplu taşıma araçları ile kısıtlı erişim imkanına sahiptir. Taşınmazlar şehrin merkezine uzak yerde konumlanmakta olup çevresinde İstanbul Park Formula 1 Pisti, Koç Eğitim Kurumları, Viaport AVM, Sabiha Gökçen Havalimanı bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge orta/üst gelir grubunun ikamet ettiği müstakil evlerin ve lüks villaların olduğu, tarım amaçlı arazilerin ve küçük sanayi tesislerinin bulunduğu bir bölgedir.</p> |
| Koordinatlar                            | 40.9258, 29.3596   |



| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri |  |
|----------------------------------|--|
| Ana Özellikleri                  | <p><b>Değerlemeye konu 0 ada 2082 parsel:</b> 3.289,04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. Taşınmaz kuzey ve batı cephesi telçit ile çevrili olmakla birlikte, güney ve doğu cephesinde bulunan 2083 parselle arasında duvar bulunmadığı ve fiilen birlikte kullanıldığı görülmüştür. Taşınmaz geometrik olarak yamuk şeklinde olup yaklaşık 60 m Dedeoğlu caddesine cephelidir. Taşınmaz düşük eğimli alanda bulunmaktadır. Taşınmaz Şehir merkezin uzak bölgede bulunmakta olup bölgenin ana arteri olan Eski Ankara caddesine yakın konumda, Dedeoğlu Caddesine cephelidir. Taşınmazın üzerinde yaklaşık 280 m2 alanlı iki adet sera ve yaklaşık 120 m2 alanlı sacdan yapılmış eski bir depo yapısı bulunmaktadır. Söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Mevcut durumda taşınmaz üzerinde bahçecilik faaliyeti yapılmaktadır. Taşınmaz yerinde 2083 parselle birlikte kullanılmakta olup, parsele giriş kuzey cepheden Dedeoğlu caddesinden sağlanmaktadır.</p> <p><b>Değerlemeye konu 0 ada 2083 parsel:</b> 14.024,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. Taşınmaz güney ve batı cephesi telçit ile çevrili olmakla birlikte, kuzey ve doğu cephesinde bulunan 2082 ve 2084 parsellerle arasında duvar bulunmadığı ve fiilen birlikte kullanıldığı görülmüştür. Taşınmaz geometrik olarak yamuk şeklinde olup yaklaşık 100 m Dedeoğlu caddesine ve 140 m Eski Ankara Asfaltı caddesine cephelidir. Taşınmaz düşük eğimli alanda bulunmaktadır. Taşınmaz Şehir merkezin uzak bölgede bulunmakta olup bölgenin ana arteri olan Eski Ankara caddesine ve Dedeoğlu Caddesine cephelidir. Taşınmazın üzerinde yeni yapılmış ancak ruhsatsız olan yaklaşık 60 m2 alanlı tek katlı çelik taşıyıcılı yaşam alanı yapısı ve yaklaşık 120 m2 alanlı sacdan yapılmış eski bir depo yapısı bulunmaktadır. Söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Mevcut durumda taşınmaz üzerinde bahçecilik faaliyeti yapılmaktadır. Taşınmaz yerinde 2082 ve 2084 parselle birlikte kullanılmakta olup, parsele giriş güney cepheden Eski Ankara Yolu caddesinden sağlanmaktadır.</p> <p><b>Değerlemeye konu 0 ada 2084 parsel:</b> 5.028,74 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. Taşınmaz güney, doğu ve batı cephesi telçit ile çevrili olmakla birlikte, kuzey cephesinde bulunan 2083 parsellerle arasında duvar bulunmadığı ve fiilen birlikte kullanıldığı görülmüştür. Taşınmaz geometrik olarak yamuk şeklinde olup yaklaşık 60 m Eski Ankara Asfaltı caddesine ve 40 m Gürün sokağa cephelidir. Taşınmaz düşük eğimli alanda bulunmaktadır. Taşınmaz Şehir merkezin uzak bölgede bulunmakta olup bölgenin ana arteri olan Eski Ankara caddesine ve Gürün sokağa cephelidir. Taşınmazın üzerinde bekçinin kaldığı mobo bulunmaktadır. Mevcut durumda taşınmaz üzerinde bahçecilik faaliyeti yapılmaktadır. Taşınmaz yerinde 2082 ve 2083 parselle birlikte kullanılmakta olup, parsele giriş batı cepheden Eski Ankara Yolu caddesinden sağlanmaktadır.</p> |

| Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler                                   |  |
|--|--|
| Olumlu Faktörler   | Olumsuz Faktörler  |
| + Taşınmazların bölgenin ana arterine cepheli ve çevreyollarına yakın olması | - Göreceli olarak, özel araç, toplu taşıma ve önemli merkezlere uzak mesafede olması |
| + Çevresinde lüks sitelerin olması   | - Satış hızı ve süresinin uzun olması  |
| + Kullanım alanlarının büyük olması  | -  |
| +  | -  |
| +  | -  |

| Emsaller |  |
|----------|--|
| 1        | Konu taşınmazlara yakın konumda, aynı bölgede cadde üzerinde bulunan 40.050 m2 alanlı beyan edilen yapılaşma şartları; E:0,17 ve H:6,50 m olan ve konut alanında kalan arsa 60.000.000 TL bedele satılıktır. (~1.498 TL/m2) Emsal arsa, konum, yapılaşma koşulları ve alan bakımından konu taşınmazlarla benzer şerefiyededir.                             |
| 2        | Konu taşınmazlara yakın konumda, aynı bölgede caddeye yakın konumda 51.714 m2 alanlı beyan edilen yapılaşma şartları; E:0,17 ve H:6,50 m olan ve konut alanında kalan arsa 97.000.000 TL bedele satılıktır. (~1876 TL/m2) Emsal arsa, konum ve alan bakımından konu taşınmazlarla benzer şerefiyededir. İstenen fiyatın yüksek olduğu değerlendirilmiştir. |
| 3        | Konu taşınmazlara yakın konumda, aynı bölgede cadde üzerinde bulunan 41.372 m2 alanlı beyan edilen yapılaşma şartları; E:0,17 ve H:6,50 m olan arsa 55.000.000 TL bedele satılıktır. (~1.329 TL/m2) Emsal arsa, konum ve yapılaşma koşulları ve alan bakımından konu taşınmazlarla benzer şerefiyededir.   |
| 4        | Konu taşınmazlara yakın konumda, aynı bölgede cadde üzerinde bulunan 14.350 m2 alanlı beyan edilen yapılaşma şartları; E:0,08 ve H:6,50 m olan arsa 38.000.000 TL bedele satılıktır. (~2648 TL/m2) Emsal arsa, konum ve alan bakımından konu taşınmazlarla benzer şerefiyededir. İstenen fiyatın yüksek olduğu değerlendirilmiştir.                        |
| 5        | Değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı bölgede Gülistan Konakları Sitesi içerisinde yer alan, yaklaşık 10 yıllık, toplam 3 katlı, 6+2, 300 m2 alanlı olduğu beyan edilen ancak 250 m2 alanlı olduğu düşünülen villa için 3.850.000,-TL istendiği öğrenilmiştir. (15.400.-TL/m2  |
| 6        | Değerlemeye konu gayrimenkul ile aynı bölgede Royalpark Residence Sitesi içerisinde yer alan, yaklaşık 10 yıllık, toplam 2 katlı, 4+2, 365 m2 alanlı olduğu beyan edilen ancak 320 m2 alanlı olduğu düşünülen villa için 6.950.000,-TL istendiği öğrenilmiştir. (21.718.-TL/m2   |

#### Emsaller Hakkında Genel Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede boş arsaların çok fazla olduğu; arz ve talebin dengeli olduğu, ancak piyasa tam oturmadığı istenen değerlerin yüksek olduğu; bölgede taşınmazlara benzer özelliklere sahip olan arsaların konumuna içerisinde yapı olup olmaması veya cadde cepheli olup olmamasına göre 750-1.250 TL/m2 civarında satıldığı; alanı, konum, altyapı imkânları, cephe özellikleri ve üzerinde yapı olup olmamasına göre değerini değiştireceği beyan edilmiştir.

#### Analizler ve Sonuçların Değerlendirilmesi ile Hesaplamalar

| Ada / Parsel  | Yüzölçüm (m2) | Birim Değer (TL/m2) | Değer (TL)             |
|---------------|---------------|---------------------|------------------------|
| 0/2082        | 3289,04       | ₺ 1.250,00          | ₺ 4.111.000,00         |
| 0/2083        | 14024,63      | ₺ 1.150,00          | ₺ 16.128.000,00        |
| 0/2084        | 5028,74       | ₺ 1.295,00          | ₺ 6.512.000,00         |
| <b>TOPLAM</b> |               |                     | <b>₺ 26.751.000,00</b> |

Değerleme konusu taşınmazların 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. Taşınmazların yer aldığı bölgede piyasada satışların çok uzun vadede yapılması ve bölgede imar durumunda yaşanan belirsizliğin hala çözülememiş 18. Madde uygulamasının henüz yapılmamış ve üzerinde



ruhsatsız yapıların olması, değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların üzerinde bulunan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazın caddeye cephe uzunlukları, büyüklükleri göz önüne alınarak şerefiye farkı oluşturulmuştur.

Tüm bu araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların güncel pazar değer tespiti konusundaki nihai kanaate ulaşılmıştır.

- Gayrimenkullerin yasal ve mevcut durum toplam değeri 26.751.000.000.-TL (Yirmialtmilyonyediyüzellibirbin.-TürkLirası) takdir edilmiştir.

#### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar

| Emsal Karşılaştırma              | X   | Maliyet                   | Gelir   |
|----------------------------------|---|---------------------------|---|
| Pazar Değeri - TL                | Yasal Duruma Göre   |                           | Mevcut Duruma Göre  |
|                                  | 26.751.000.000.-TL<br>(Yirmialtmilyonyediyüzellibirbin.-TürkLirası) |                           | 26.751.000.000.-TL<br>(Yirmialtmilyonyediyüzellibirbin.-TürkLirası) |
| Zorunlu (Acil) Satış Değeri - TL | Yasal Duruma Göre   |                           | Mevcut Duruma Göre  |
|                                  | 19.000.000.-TL<br>(Ondokuzmilyon.-TürkLirası)                       |                           | 19.000.000.-TL<br>(Ondokuzmilyon.-TürkLirası)                       |
| Sigortaya Esas Değeri            | Yapı Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )                               | Birim Maliyet Değeri (TL) | Sigortaya Esas Değeri (TL)  |
|                                  | -   | -                         | -   |
| Satılabilir                      | Alıcısı Az  | Satışı Güç                | Satılmaz  |
|                                  |   | X                         |   |

#### Önemli Notlar:

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde halihazırda yapılaşma imkanının olmaması ve bölgede 18. Madde uygulaması çalışmalarının devam etmesi ile yaşanan belirsizlik sebebiyle satış kabiliyeti "Satışı Güç" olarak değerlendirilmiş olup, planların onaylanması durumunda raporun revizesi önerilir.

**RAPORU HAZIRLAYAN**  
Değerleme Uzmanı

**Musa SEÇGİNLİ**  
SPK Lisans no: 400992

**KONTROL EDEN**  
Değerleme Uzmanı

**Müzeyyen Ece Saraç**  
SPK Lisans no: 403699

**RAPORU ONAYLAYAN**  
Sorumlu Uzman

**Uygar Zaim**  
SPK Lisans no:404959

Gayrimenkulün Fotoğrafları

















Resmi Kurum İnceleme Belgeleri  
(Takbis, İmar Paftası, CBS Görüntüsü)

**TAKBİS**

Kayıd Oluşturan: MUSA SEÇGİNLİ

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 014921183481 | 20210528-1753-F03204 | 18348      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                |                                |         |
|---------------------|----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz    | Ada/Parsel:                    | 0/2082  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 22215053       | AT Yüzölçüm(m2):               | 3289.04 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/TUZLA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Tuzla          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEPEÖREN Mah.  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevkii:             | AKTAŞLAR       | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 46/4538        | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif          | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA    |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) |              | Tuzla - 28-04-2021<br>14:07 - 10959 | -                           |
| Beyan | İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar   |              | Tuzla - 11-08-2014                  | -                           |

1 / 2

|  |                                  |  |               |  |
|--|----------------------------------|--|---------------|--|
|  | Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) |  | 10:28 - 11747 |  |
|--|----------------------------------|--|---------------|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye              | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 50517250          | (SN:5610878) GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 3289.04   | 3289.04          | İfraz İşlemi (TSM)<br>23-07-2007<br>6382 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9eOwtHCgmN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





### Kayıd Oluşturan: MUSA SEÇGİNLİ

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 014921183481 | 20210528-1753-F03204 | 18348      |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                |                                |          |
|---------------------|----------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz    | Ada/Parsel:                    | 0/2083   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 22215054       | AT Yüzölçüm(m2):               | 14024.63 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/TUZLA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Tuzla          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEPEÖREN Mah.  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevkii:             | AKTAŞLAR       | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 46/4539        | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif          | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA     |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) |              | Tuzla - 28-04-2021<br>14.07 - 10959 | -                           |
| Beyan | İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar   |              | Tuzla - 11-08-2014                  | -                           |

1 / 2

|  |                                  |  |               |  |
|--|----------------------------------|--|---------------|--|
|  | Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) |  | 10:28 - 11747 |  |
|--|----------------------------------|--|---------------|--|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye              | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 50517251          | (SN:5610878) GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 14024.63  | 14024.63         | İfraz İşlemi (TSM)<br>23-07-2007<br>6382 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Rgy3GtHZpc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



### Kayı Oluşturan: MUSA SEÇGİNLİ

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 014921183481 | 20210528-1753-F03204 | 18348      |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                |                                |         |
|---------------------|----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz    | Ada/Parsel:                    | 0/2084  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 22215055       | AT Yüzölçümü (m2):             | 5028.74 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/TUZLA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Tuzla          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | TEPEÖREN Mah.  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevkii:             | AKTAŞLAR       | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 46/4540        | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif          | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama  | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye           | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) |              | Tuzla - 28-04-2021<br>14:07 - 10959 | -                           |
| Beyan | İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar   |              | Tuzla - 11-08-2014                  | -                           |

1 / 2

| İrtifak | Düzenlemesine Alınma Belirtmesi  | Tarih-Yevmiye                      | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|--|------------------------------------|-----------------------------|
|         |  | 10:28 - 11747                      |                             |
|         | M.KROKİSİNDE SARI İLE BOYALI 313,89 M2 LİK KİSMİ ÜZERİNDE 72,000 TL Sİ BEDELLE 16 PARSEL LEHİNE HÜKMEN GEÇİT HAKKI.03/12/1991 Y.9457( Şablon: Geçit Hakkı) | Tuzla - 03-12-1991<br>00:00 - 9457 | -                           |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye              | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 50517252          | (SN:5610878) GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 5028.74   | 5028.74          | İfraz İşlemi (TSM)<br>23-07-2007<br>6382 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) os6X0xw9TY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## İMAR PLANI

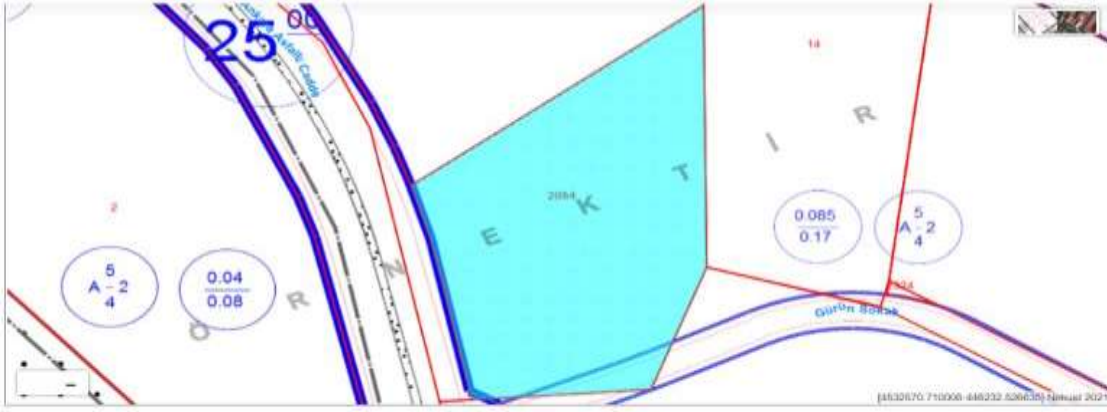


|                            |  |
|----------------------------|--|
| Meri İmar Planı            | OMERLİ HAVZASI KUZEY AKFIRAT UIP               |
| FONKSİYON                  | Konut Alanı (2991.90 m <sup>2</sup> )          |
| Ölçeği                     | 1/1000   |
| Tasdik Tarihi              | 22.02.2011 00:00:00                            |
| İlçe                       | TUZLA  |
| Mahalle                    | TEPEÖREN                                       |
| Pafta                      | G22B08A4C                                      |
| Ada/Parsel                 | 0 / 2082 <a href="#">Harita</a>                |
| Parsel Alanı (¹)           | 3.289,03 m <sup>2</sup> (Tapu alanı değildir!) |
| <b>YAPILAŞMA BİLGİLERİ</b> |  |
| Bina Yüksekliği            | -  |
| Ön Bahçe                   | 5,00   |
| Yan Bahçe                  | 4,00   |



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Meri İmar Planı            | OMERLİ HAVZASI KUZEY AKFIRAT UIP                |
| FONKSİYON                  | Konut Alanı (13822.81 m <sup>2</sup> )          |
| Ölçeği                     | 1/1000  |
| Tasdik Tarihi              | 22.02.2011 00:00:00                             |
| İlçe                       | TUZLA   |
| Mahalle                    | TEPEÖREN  |
| Pafta                      | G22B08A4C                                       |
| Ada/Parsel                 | 0 / 2083 <a href="#">Harita</a>                 |
| Parsel Alanı (¹)           | 14.024,60 m <sup>2</sup> (Tapu alanı değildir!) |
| <b>YAPILAŞMA BİLGİLERİ</b> |   |
| Bina Yüksekliği            | -   |
| Ön Bahçe                   | 5,00  |
| Yan Bahçe                  | 4,00  |
| Arka Bahçe                 | -   |
| Bina Derinliği             | -   |





|                   |  |
|-------------------|--|
| Mer'i İmar Planı: | OMERLİ HAVZASI KUZEY AKFIRAT UIP               |
| FONKSİYON:        | Konut Alanı (4822.43 m <sup>2</sup> )          |
| Ölçeği:           | 1/1000   |
| Tasdik Tarihi:    | 22.02.2011 00:00:00                            |
| İlçe:             | TUZLA  |
| Mahalle:          | TEPEÖREN                                       |
| Pafila:           | G22B08D1B                                      |
| Ada/Parsel:       | 0 / 2084 Harita                                |
| Parsel Alanı (*): | 5.028.74 m <sup>2</sup> (Tapu alanı değildir!) |

**YAPILAMA BİLGİLERİ**

|                  |      |
|------------------|------|
| Bina Yüksekliği: | -    |
| Ön Bahçe:        | 5.00 |
| Yan Bahçe:       | 4.00 |
| Arka Bahçe:      | -    |
| Rinta Derinliği: | -    |

CBS

