



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Şeker GYO**

Özel 2023 - 434

Haziran, 2023



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023 - 434                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 ada 23 parselde, konumlu, 15.525 m <sup>2</sup> alanlı, "Tarla" nitelikli taşınmazda Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş hissesi piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Kırk Altı (46) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 7  |
| 2.4 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9  |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                       | 9  |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                                                     | 10 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 10 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 10 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                                | 10 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....                                    | 10 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 11 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 12 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 21 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 21 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                        | 21 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                      | 21 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 21 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 22 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 26 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 28 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 29 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 29 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...                                                                                                                                                                  | 29 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 29 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 29 |
| 6.5 | 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 .....   | 29 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 29 |
| 6.7 | 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 ..... | 29 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                  | 29 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 30 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 30 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 30 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 31 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 31 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2023 – 434 / 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.                                                                                                       |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>                                                                       | Poligon Mahallesi, 380 ada 23 parsel, Sarıyer/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 Ada 23 parselin 199/5175 hissesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Değerleme konusu taşınmaz üzerinde hali hazırda ruhsatsız yapılar bulunmaktadır                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Poligon Mahallesi, 380 ada, 23 numaralı parsel; 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen park, kısmen yol, kısmen de konut alanında kalmaktadır. Konut alanı; Taks:0,15, Kaks: 0,35, Hmax: 6,5 yapılaşma koşullarına haizdir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazın tapu kaydında, Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin hissesi üzerinde kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Piyasa Değeri</u>                                                                                | <b>199/5175 Hisse Değeri : 13.000.000,00-TL<br/>(Onüçmilyon Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>199/5175 Hisse Değeri : 14.040.000,00-TL<br/>(Ondörtmilyonkırkbın Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmaz yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 434 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 Ada 23 parsel numaralı "tarla" nitelikli taşınmaz üzerinde Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi'ne ait 199/5175 hissenin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarih Özel 2022 – 1283 Sayılı 10.190.000,00-TL tutarlı (Şeker G.Y.O hisse değeri) değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11  
Kâğıthane / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.  
Halka Açıklık : % 24,99  
Telefon : 0 212 398 38 00  
E-Posta : [projelistirme@sekergyo.com.tr](mailto:projelistirme@sekergyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 Ada 23 parsel numaralı parselde konumlu, 15525 m2 alanlı, “tarla” vasıflı taşınmazın, Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi’ne ait 199/5175 hissesinin mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

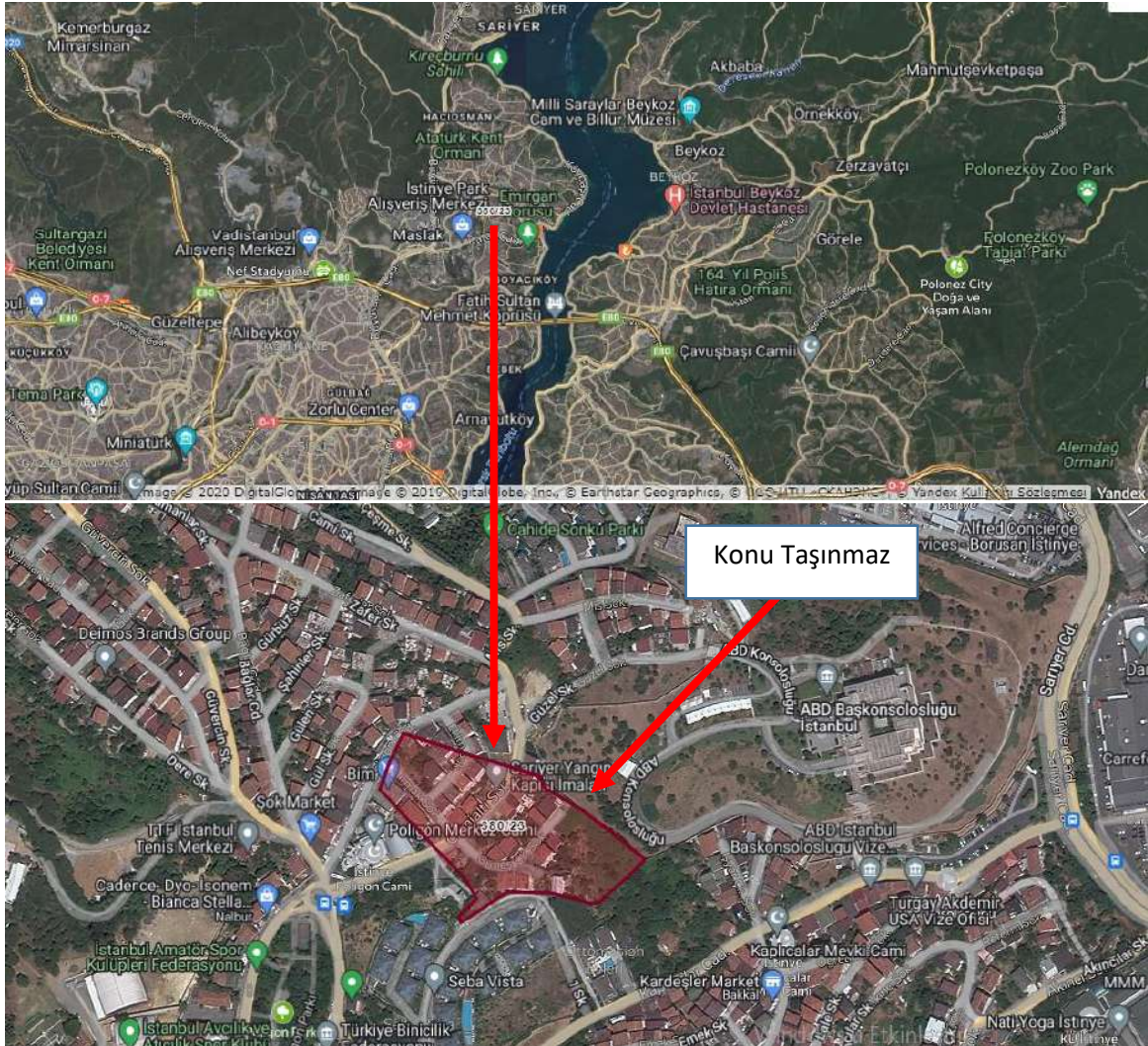


### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Poligon Mahallesi 380 ada 23 parseldir. Tapu kaydında “Tarla” vasıflı olan gayrimenkuller, TEM Otoyolu’na 3,5 km, Kuzey Marmara Otoyolu’na 12 kilometre ve İstanbul Havalimanı’na 30 kilometre kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaz Kuzey Marmara Otoyolu’nun güneyinde, TEM Otoyolu’nun doğusunda, Camialtı Sokak ve Irmak Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Katar Caddesi üzerinde sahil yoluna doğru devam ederken Poligon Caddesine doğru sola girilip Camialtı Sokak’a doğru devam edilerek ulaşım sağlanabilir. Bölge, ilçe merkezinin kuş bakışı yaklaşık 4,5 km güneyinde, konut yapılarının olduğu bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde marka siteleri, ticari nitelikli yapılar ve ormanlık alanlar bulunmaktadır. Yapılaşma orta seviyede olup çevrede boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



**Koordinatlar: Enlem: 41.1177 - Boylam: 29.0429**



**3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları**

|                                |                                                                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : İSTANBUL - SARIYER                                                             |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : İSTİNYE MAH. – KAPLICA MEVKİİ                                                  |
| CİLT - SAYFA NO                | : 6-589                                                                          |
| ADA - PARSEL                   | : 380 ADA 23 PARSEL                                                              |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 15.525,00 m <sup>2</sup>                                                       |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : TARLA                                                                          |
| TAŞINMAZ ID                    | : 23679926                                                                       |
| MALİK - HİSSE                  | : ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM<br>ŞİRKETİ – (199/5175)(597,00 M2) |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : Satış – 11-02-2021 - 2474                                                      |

\*Taşınmazın çok sayıda hissedarı bulunmakta olup takbis belgesi rapor ekinde verilmiştir. Diğer hissedarlara ait bilgiler eklerdedir.

**3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

26.05.2023 tarihinde edinilen Tapu Kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Beyanlar Hanesinde:**

- Diğer (Konusu: Aplikasyon yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırı dışında yüzölçüm hatası vardır. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)(T:28.02.2022Y:4170)
- Diğer (Konusu: hisse hatası vardır ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)(T:16.01.2018 Y:511)
- İZALE-İ ŞUYUU: 09/04/2007 YEV:3281 SARIYER 2. SULH HUK. MAH. 27/03/2007 TARİH 2007/357 SAY. YAZ. İLE ALİ SEYİT İŞYAR,MEHMET SALİH İŞYAR,EMİN ALİ İŞYAR,MİNE HATUN ŞENGÜL,SEMA SATIR,NEBİYE BÜYÜKOĞLU,EMİNE AZAKLI VE ZİNNET CİN HİSSELERİNE( Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) (09.04.2007-3281)

- Taşınmazın hisse hatasının hangi hissedardan kaynaklandığı bilinmemektedir. Hisse hatasının hangi hissedardan kaynaklandığının tespit edilmesi gerekmektedir. Ayrıca İzale-i Şuyu davası açılmış olması hissedarların payını satmasına engel değildir.

\*\*Bahsedilen takyidatların tamamı müşterek olup Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin hisse devrine olumsuz bir etkisi yoktur. Diğer maliklerin hisseleri üzerinde yer alan şerhler dikkate alınmamıştır.

**3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazın 199/5175 hissesi, satış işleminden 11.02.2021 tarih 2474 yevmiye numarası ile Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Gayrimenkulün imar durumunda son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve ilgili memurdan alınan sözlü bilgiye göre, taşınmazın bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen park, kısmen yol, kısmen de konut alanında yer aldığı bilgisi edinilmiştir. Konut alanı; Taks: 0,15, Kaks: 0,35, Hmax 6,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına haizdir. Taşınmazın ada parsel bazında konumunun doğruluğu ilgili belediyede görülen imar paftası örneği ve CBS(coğrafi bilgi sistemleri) yardımıyla tespit edilmiştir. Taşınmaz, 3194 sayılı İmar Kanunu gereği uygulamaya tabii olup uygulama yapılmadan herhangi bir işlem yapılamamaktadır.

### **3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Gayrimenkul için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazla alakalı herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Sarıyer Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaz üzerinde yer alan kaçak yapılara ilişkin düzenlenmiş herhangi bir belge olmadığı belirtilmiştir.

### **3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılarla alakalı herhangi bir yapı denetim kuruluşu bilgisi bulunmamaktadır.

### **3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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**

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

###### İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyun İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda

Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

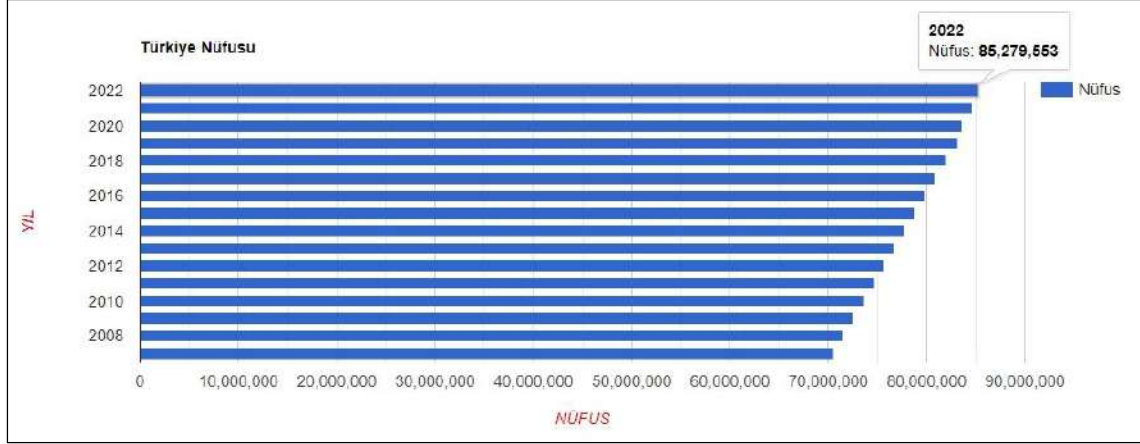
İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



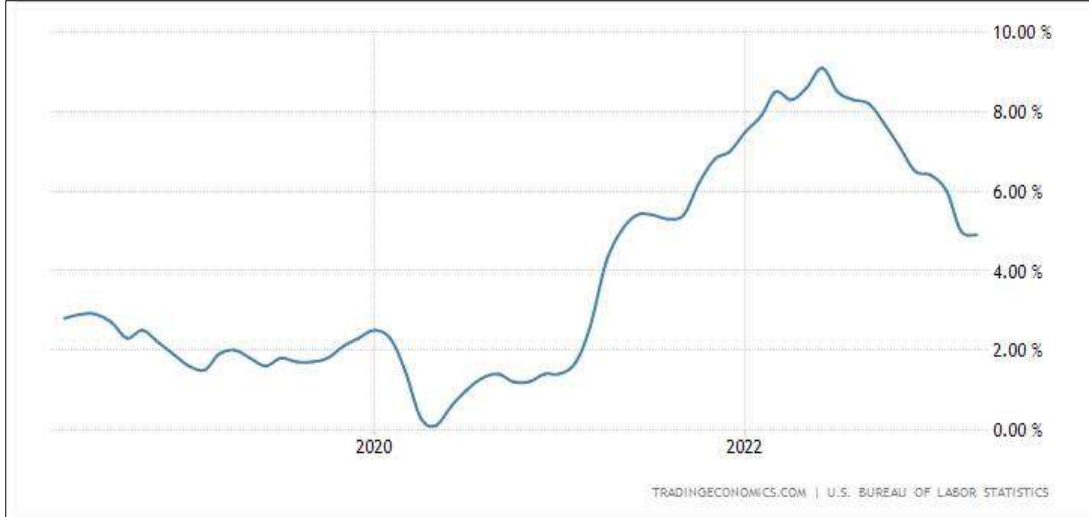
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



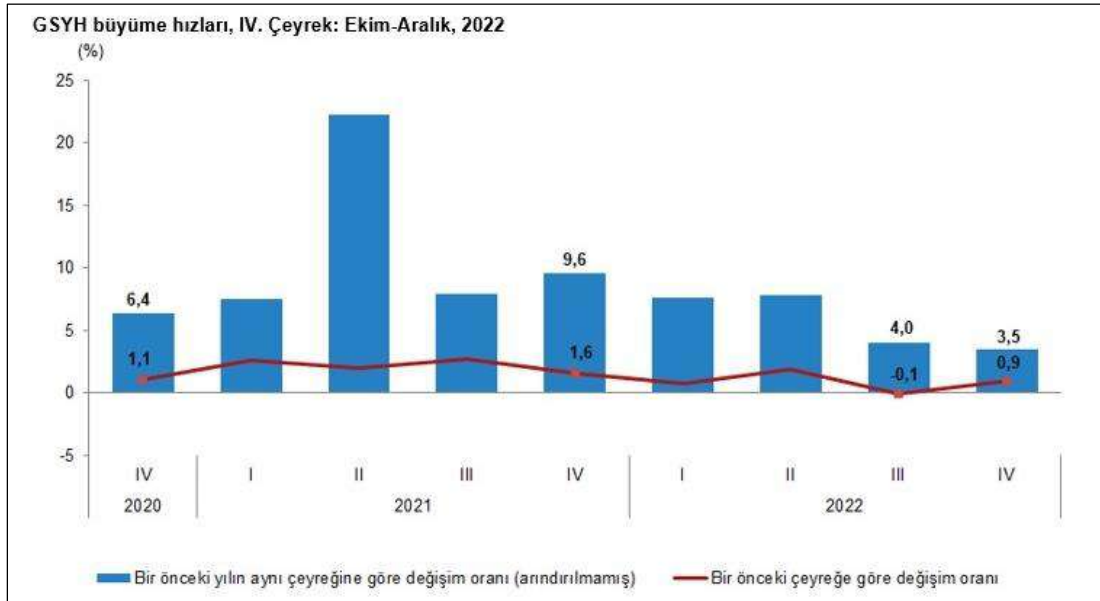
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)





A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

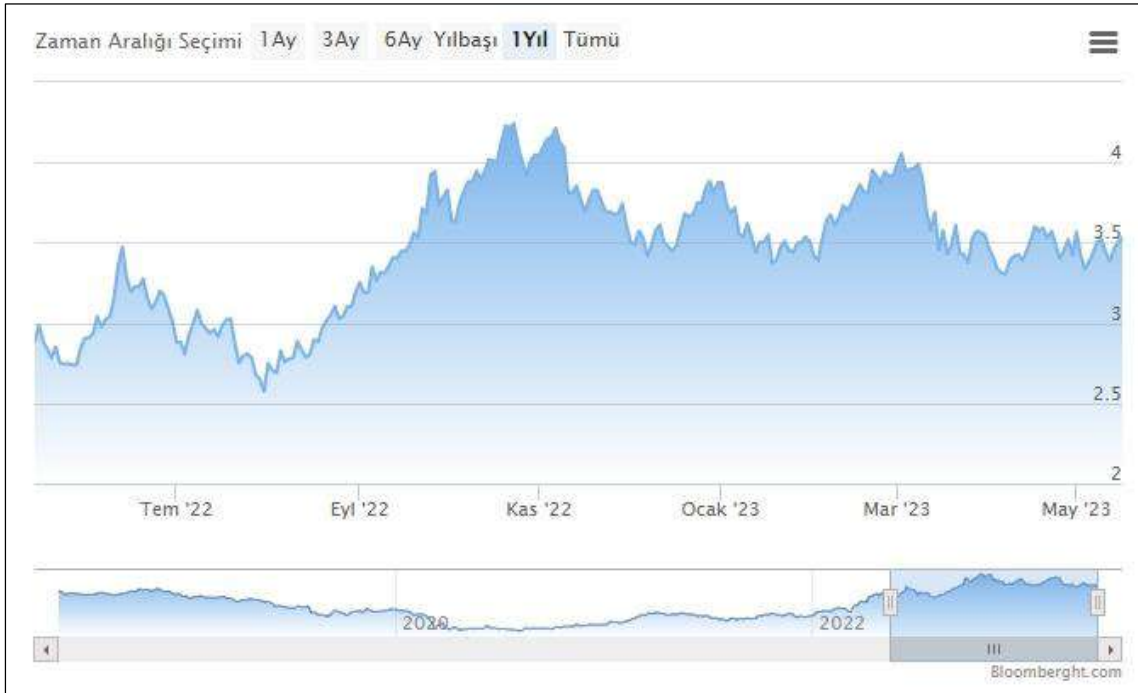
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



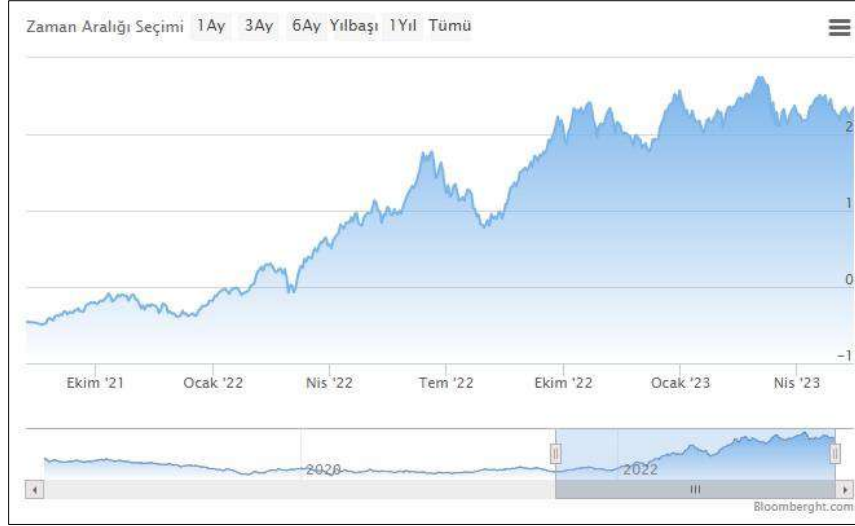
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

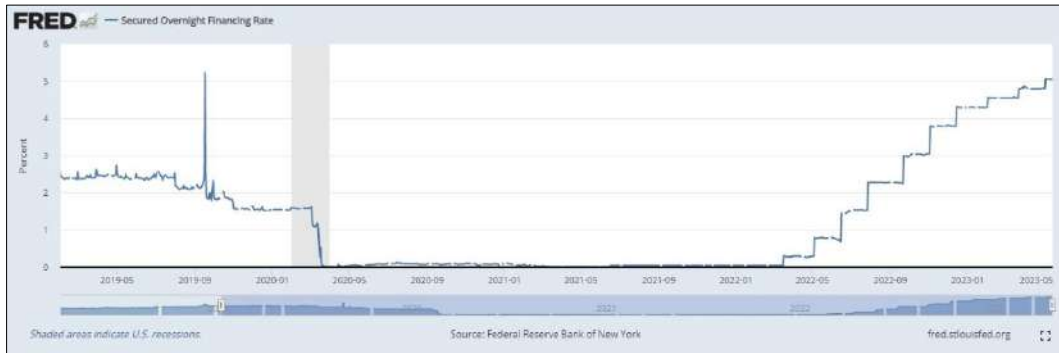


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

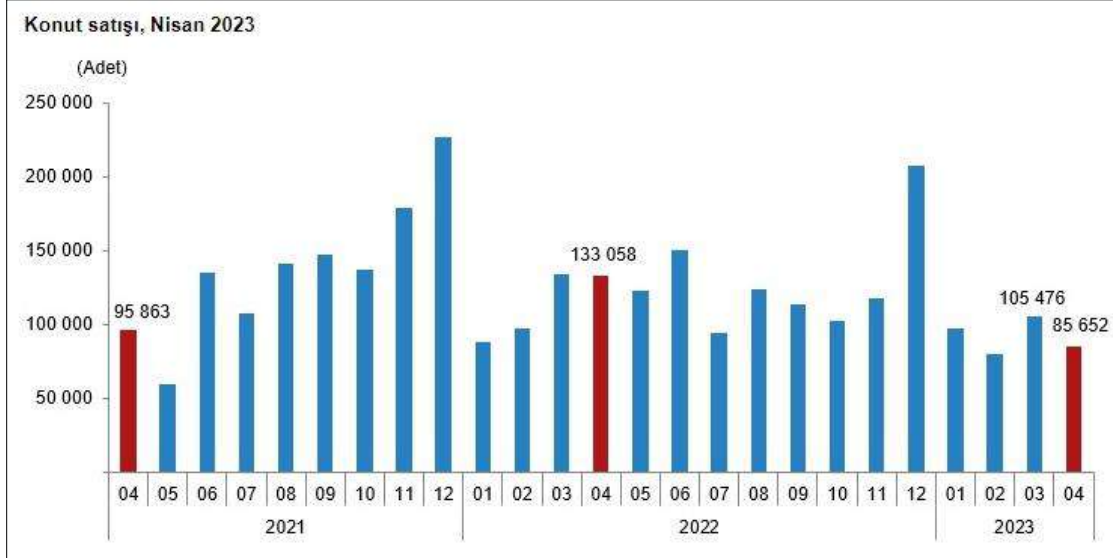
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

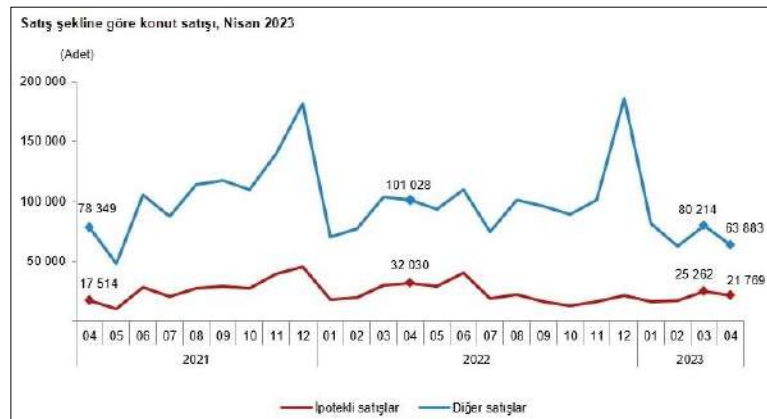
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



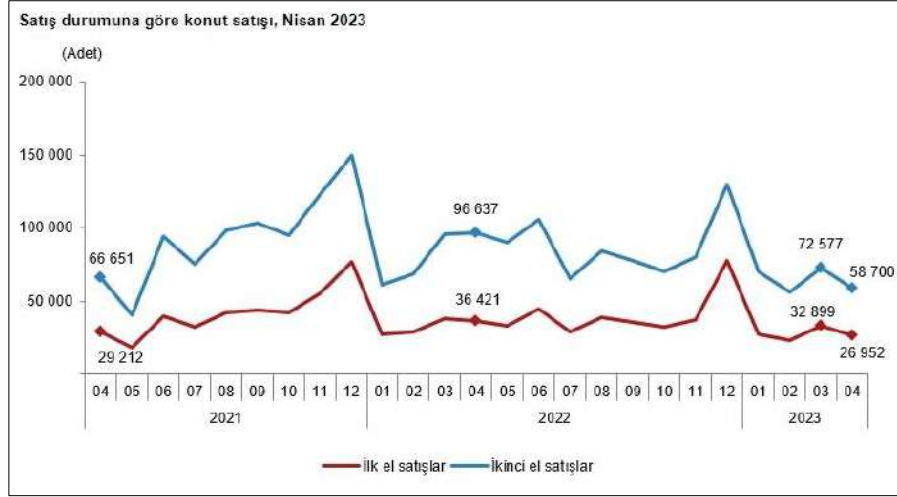
|                                  | Nisan  |         |             | Ocak - Nisan |         |             |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022    | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İpotekli satış                   | 21 769 | 32 030  | -32,0       | 80 591       | 100 372 | -19,7       |
| Diğer satış                      | 63 883 | 101 028 | -36,8       | 288 276      | 352 749 | -18,3       |
| Satış durumuna göre toplam satış | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 368 867      | 453 121 | -18,6       |
| İlk el satış                     | 26 952 | 36 421  | -26,0       | 110 859      | 130 858 | -15,3       |
| İkinci el satış                  | 58 700 | 96 637  | -39,3       | 258 008      | 322 263 | -19,9       |

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

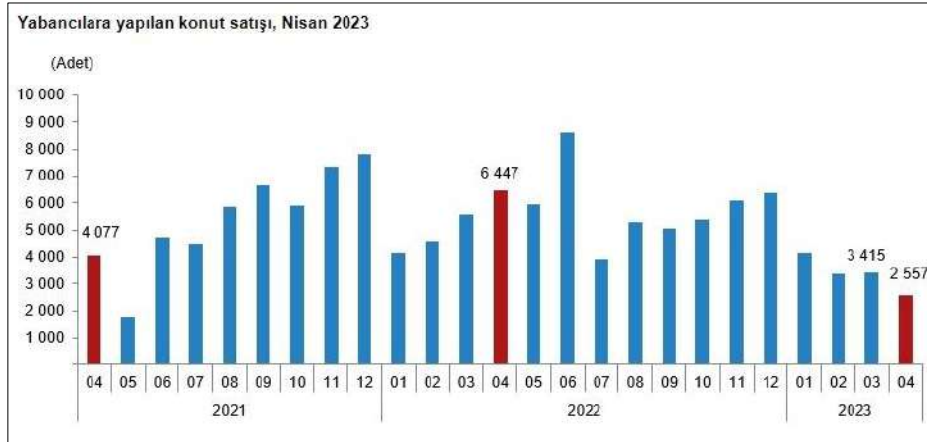




Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 1024 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



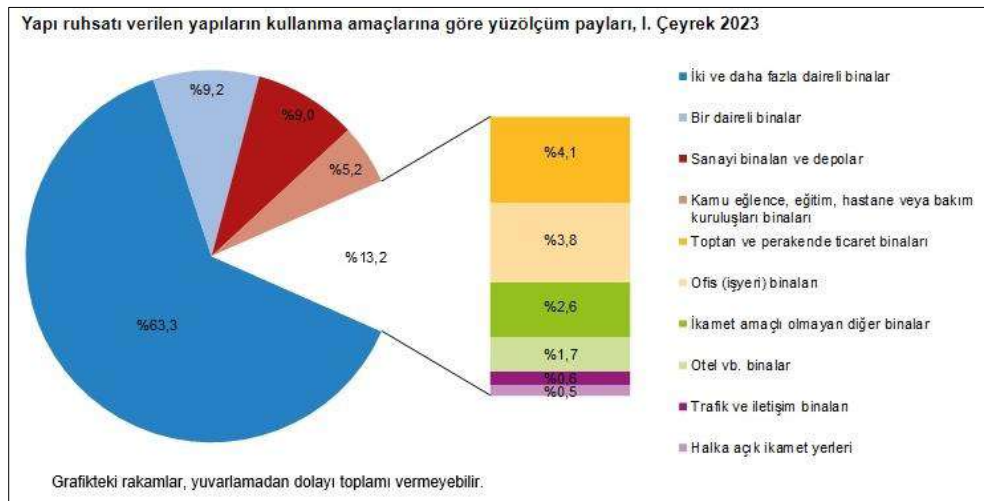
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



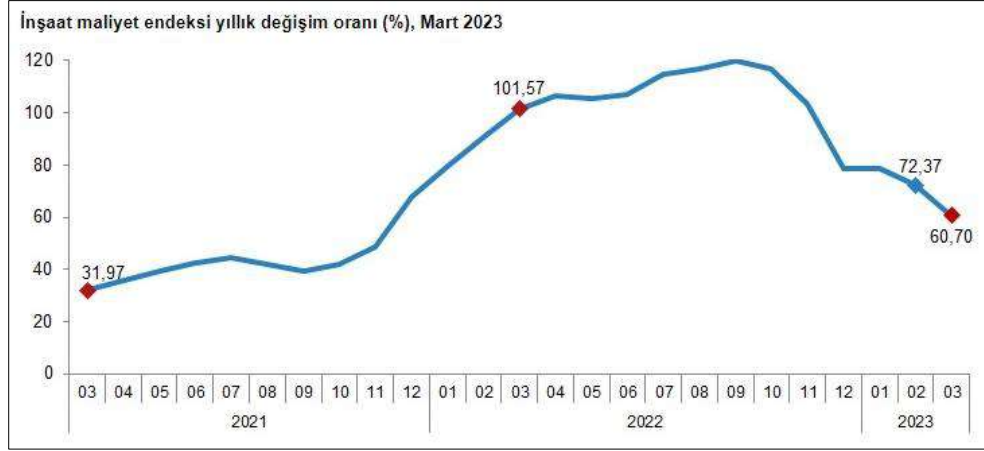
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 558     | 44,1               | 724 096      | 30,4               | 151 260 112   | 34,3               |
|      | I      | 33 597      | 137,2              | 174 701      | 116,9              | 34 366 052    | 95,7               |
|      | II     | 30 534      | 55,7               | 157 656      | 14,4               | 31 778 622    | 15,6               |
|      | III    | 30 444      | 20,3               | 149 586      | 6,0                | 33 313 173    | 19,5               |
|      | IV     | 43 983      | 18,6               | 242 153      | 23,7               | 51 802 265    | 30,5               |
| 2022 |        | 127 623     | -7,9               | 693 698      | -4,2               | 145 527 048   | -3,8               |
|      | I      | 26 141      | -22,2              | 129 436      | -25,9              | 27 295 213    | -20,6              |
|      | II     | 29 042      | -4,9               | 143 388      | -9,1               | 30 662 168    | -3,5               |
|      | III    | 28 269      | -7,1               | 145 303      | -2,9               | 32 097 992    | -3,6               |
|      | IV     | 44 171      | 0,4                | 275 571      | 13,8               | 55 471 675    | 7,1                |
| 2023 | I      | 23 743      | -9,2               | 130 299      | 0,7                | 26 713 372    | -2,1               |

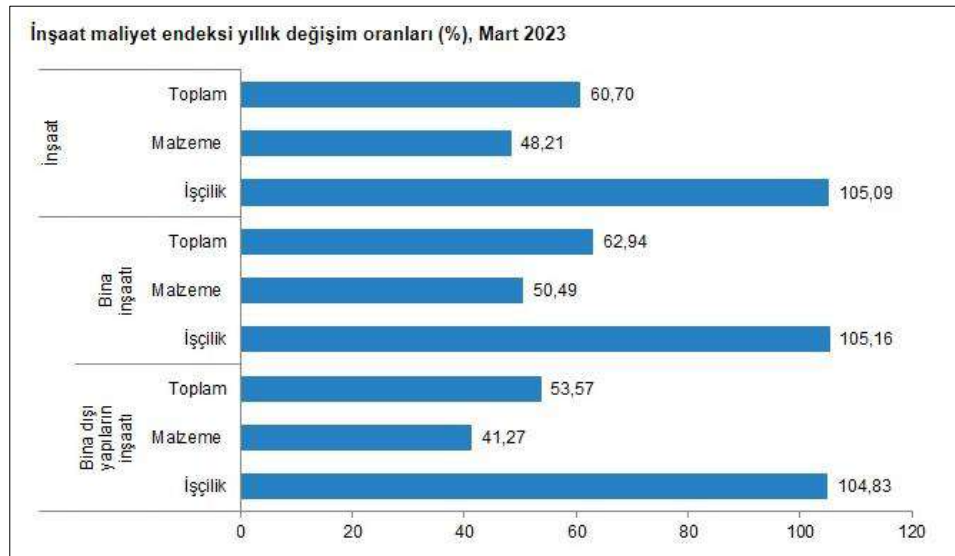
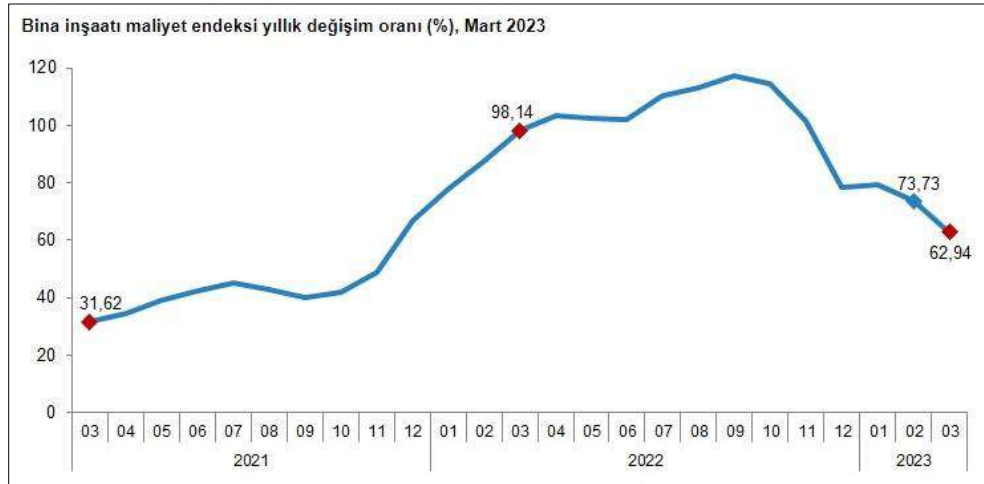
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerleme konusu taşınma İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, Kaplıca Mevkii 380 ada 23 parsel tarla vasıflı taşınmaz 15.525,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir ve parsel sınırları belirtilmemiştir. Parsel üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş çok sayıda yapı ile birlikte yollar ve boş alanlar bulunmaktadır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parsel üzerinde birçok yapı bulunmakta olup Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu yapılarla alakalı ruhsat alınmadığı, yasal gerekliliklerin yerine getirilmediği bilgisi edinilmiştir.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılara dair ruhsat alınmamış olup söz konusu yapılarla alakalı ruhsat alınması gerekmektedir.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz üzerinde halihazırda bir çok ruhsatsız yapı, yol, çocuk oyun parkı bulunmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.



(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

**Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, aynı hukuki imar sürecine tabii 186 m<sup>2</sup> alanlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 5.580.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz deniz manzaralı olup avantajlıdır. **İlgilisi: 506 402 80 34**

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, aynı hukuki imar sürecine tabii 190 m<sup>2</sup> alanlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 5.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak benzer şerefeliyedir. **İlgilisi: 0539 393 40 04**

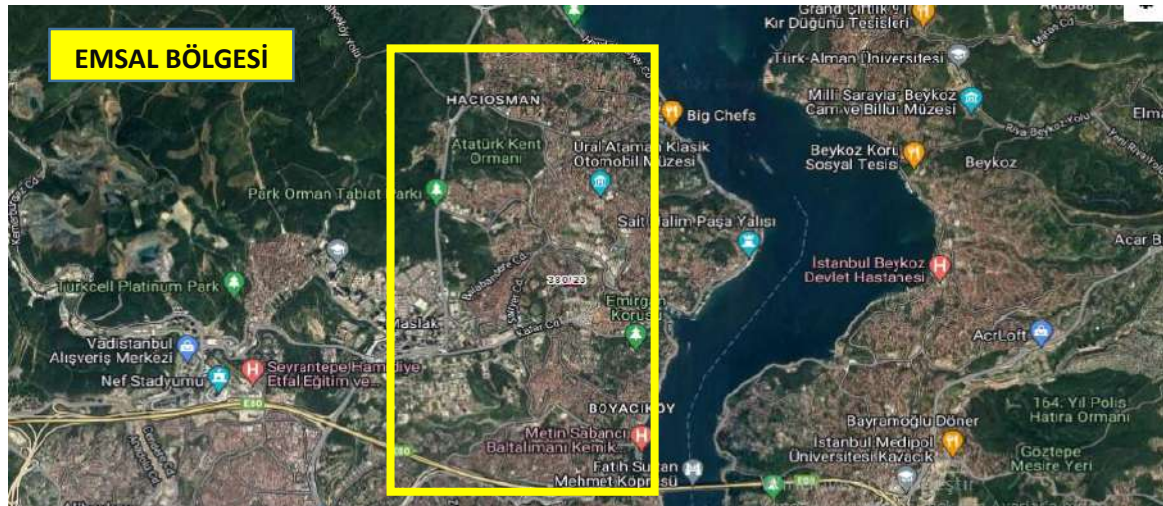
**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, aynı hukuki imar sürecine tabii 270 m<sup>2</sup> alanlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 4.500.000-TL bedelle satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 0 533 280 65 82**

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, aynı hukuki imar sürecine tabii 310 m<sup>2</sup> alanlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 7.750.000-TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. **İlgilisi: 0 552 317 04 04**

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU    | SATILIK ARSA |   |              |   |              |   |              |   |
|---------------------------|--------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|---|
| İçerik                    | Emsal 1      |   | Emsal 2      |   | Emsal 3      |   | Emsal 4      |   |
| Brüt alanı (m²)           | 186,00m²     |   | 190,00m²     |   | 270,00m²     |   | 310,00m²     |   |
| Satış fiyatı              | 5.580.000 TL |   | 5.000.000 TL |   | 4.500.000 TL |   | 7.750.000 TL |   |
| m² birim fiyatı           | 30.000 TL    |   | 26.316 TL    |   | 16.667 TL    |   | 25.000 TL    |   |
| Pazarlık                  | 10%          | - | 10%          | - | 10%          | - | 10%          | - |
| Konum Şerefiyesi          | 20%          | - | 0%           | - | 30%          | + | 0%           | + |
| Kullanım Alanı Şerefiyesi | 0%           | + | 0%           | - | 0%           | + | 0%           | + |
| İmar Durumu Şerefiyesi    | 0%           | + | 0%           | + | 0%           | - | 0%           | + |
| İndirgenmiş birim fiyat   | 21.000 TL    |   | 23.684 TL    |   | 20.000 TL    |   | 22.500 TL    |   |
| Ortalama Birim fiyat      | 21.796TL/m²  |   |              |   |              |   |              |   |

**\*\* Emsallerin tamamı, aynı imar durumuna sahip olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasına tabiidir. Emsallerin tamamında hukuki süreçler olduğu öğrenilmiştir. Hisse satışları olması sebebiyle pazarlık yüksek tutulmuştur.**

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



### **Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Emsallerin tamamı, aynı imar durumuna sahip olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasına tabiidir. Genellikle bölgede hisse satışları olmakta olup farklı alandaki hisseler istenen fiyatlar değişkenlik göstermektedir. Denize yakın ve boğaz manzaralı taşınmazlar için yüksek bedeller talep edilse de satış rakamları çok daha düşüktür. Taşınmazın konumu, hisse durumu, hukuki süreci, üzerinde çok sayıda yapı bulunması durumları değerlemede dikkate alınmıştır.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında değer takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile kesinti göz önünde bulundurulmadan mevcut imar durumu ile emsal yaklaşımına göre takdir edilen değer şu şekildedir;

| DEĞERLEME TABLOSU                         |        |                 |                        |                                   |                  |
|-------------------------------------------|--------|-----------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|
| ADA                                       | PARSEL | NİTELİK         | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER ( TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)       |
| 380                                       | 23     | TARLA           | 15.525,00              | 21.796,00 ₺                       | 338.382.900,00 ₺ |
| MALİK                                     |        | DEĞER           | HİSSE PAY              | HİSSE PAYDA                       | HİSSE DEĞER (TL) |
| ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş. |        | ₺338.382.900,00 | 199                    | 5175                              | ₺13.012.212,00   |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazın ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş. hissesine düşen satış değeri (K.D.V hariç) yaklaşık **13.000.000,00- TL** olarak takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

### **Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Parsel üzerinde çok sayıda ruhsatsız yapı bulunmakta olup farklı maliklere aittir. Yapı alanları tespit edilmediği için yapı değeri belirlenmemiştir.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Parsel üzerinde çok sayıda ruhsatsız yapı bulunmakta olup farklı maliklere aittir. Bu sebeple değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, **(b)** Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçerabilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir: **(a)** Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), **(b)** Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, **(c)** söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, **(d)** (varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer *değer* belirlenmesi, **(e)** Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, **(f)** İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.



#### → **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmadığı için nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

#### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Ana gayrimenkul gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Taşınmazın bulunduğu bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %40 - %45 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme konusu parsel her ne kadar imarlı parsel olsa da imar uygulamasına tabiidir. Bu sebeple uygulama sonrası oluşacak alanı, konumu vs. belli değildir. Bu durum dikkate alınarak taşınmaza arsa değeri tespit edilirken Pazar yaklaşımı kullanılmış olup proje geliştirme analizi yapılmamıştır.

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın bölge yapılaşması dikkate alındığında imar uygulaması sonrası üzerinde geliştirilecek konut projesinin en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmaz "arsa" vasıflı olup Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi'ne ait hisse değerlendirilmiştir.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Taşınmazın niteliğinin tarla olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir.

Parselin imar uygulamasına tabii olması, uygulama sürecinin ne zaman olacağının belli olmaması, uygulama sonrası konumu, alanı vs. değişebilecek olması sebebiyle proje geliştirme analizi yapılmamıştır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup yapılar ruhsatsız olarak inşa edilmiştir. Yapı alanları tespit edilemediği için maliyet analizi kullanılmamıştır.

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### **6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, parsel üzerinde yer alan yapılar için alınmış herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Değerleme yalnızca arsa değeri üzerinden yapılmış olup olumsuz bir durum yoktur.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatların Şeker Kentsel Dönüşüm ve Taşınmaz Anonim Şirketi'ne ait hissesinin tasarrufuna olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### **6.5 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**

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olsa da üzerinde çok sayıda yapı bulunmaktadır. Taşınmaz edinim tarihi üzerinden beş yıllık süre geçmemiştir.

### **6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### **6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı '(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." gereği parsel üzerinde yer alan yapılar için herhangi bir riskli yapı beyanı bulunmaması sebebiyle bu durum parselin GYO portföyüne alınmasına engeldir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi ve İstinye Mahallesi, 380 Ada 23 numaralı, 15.525,00 m<sup>2</sup> alanlı, tarla vasıflı üzerinde Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi'ne ait 199/5175 hissenin mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, , arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre **Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi'ne ait 597 m<sup>2</sup>'lik** hissesine takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **13.000.000,00-TL** ve Yazıyla **OnüçmilyonTürk Lirası'dır.**

*%8 KDV Dahil Toplam Değeri: 14.040.000,00 -TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

|                                                             |                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Buğra Uğur Yap<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 408393 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                             |                                                           |                                                                          |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Yazılı İmar Durumu Belgesi,

Δ Resmi Evraklar ve Yer Görme Fotoğrafları

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Δ Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 18 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2023-17:38



Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER ( ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |          |
|---------------------|------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 380/23   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 23679926         | AT Yüzölçümü(m2):              | 15525.00 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/SARIYER | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Sarıyer          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | İSTİNYE Mah.     | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevkii:             | KAPLICA          | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 6/589            | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA    |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                      | Malik/Lehtar                                 | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: Aplikasyon yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırı dışında yüzölçüm hatası vardır. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:6650745) SARIYER KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Sarıyer - 28-02-2022 15:27 - 4170 |                             |

1 / 18

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                |                                   |  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Beyan | Diğer (Konusu: hisse hatası vardır ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)                                                                                                                                                                                                                                 | (SN:7850068) İSTANBUL TAPU VE KADASTRO II.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Sarıyer - 16-01-2018 16:56 - 511  |  |
| Beyan | İZALE-İ ŞUYU:09/04/2007 YEV:3281 SARIYER 2. SULH HUK. MAH. 27/03/2007 TARİH 2007/357 SAY. YAZ. İLE ALİ SEYİT İŞYAR,MEHMET SALİH İŞYAR,EMİN ALİ İŞYAR,MİNE HATUN ŞENGÜL,SEMA SATIR,NEBİYE BÜYÜKOĞLU,EMİNE AZAKLI VE ZİNNET CİN HİSSELERİNE( Şablon: İzale-İ Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) |                                                                | Sarıyer - 09-04-2007 00:00 - 3281 |  |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                     | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 54085318          | (SN:50183813) GÜLHANIM DURAL : AHMET Kızı | -             | 324/15525        | 324.00    | 15525.00         | Satış 18-05-1976 1787       | -                           |
| 54085319          | (SN:50183814) YETER KORKMAZ : HALİL Kızı  | -             | 150/15525        | 150.00    | 15525.00         | Satış 18-05-1976 1787       | -                           |
| 54085320          | (SN:50183815) İHSAN VURAL : ŞEVKİ Oğlu    | -             | 250/15525        | 250.00    | 15525.00         | Satış 13-08-1976 3143       | -                           |
| 54085321          | (SN:50183816) MAHMUT VURAL : OSMAN Oğlu   | -             | 250/15525        | 250.00    | 15525.00         | Satış 13-08-1976 3143       | -                           |
| 54085322          | (SN:50183812) HAMZA VURAL : NİYAZİ Oğlu   | -             | 136/15525        | 136.00    | 15525.00         | Satış 16-12-1976 4687       | -                           |

2 / 18

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



|          |                                                 |   |           |        |          |                             |   |
|----------|-------------------------------------------------|---|-----------|--------|----------|-----------------------------|---|
| 54085323 | (SN:50183817) ERTEKİN METE : YUSUF ZİYA Oğlu    | - | 235/15525 | 235.00 | 15525.00 | Satış<br>11-02-1977<br>582  | - |
| 54085324 | (SN:50183818) ALİ SANDIKÇI : ALİ Oğlu           | - | 160/15525 | 160.00 | 15525.00 | Satış<br>11-02-1977<br>582  | - |
| 54085325 | (SN:50183819) İSMAIL SÜLEYMANOĞLU : İSMAIL Oğlu | - | 160/15525 | 160.00 | 15525.00 | Satış<br>11-02-1977<br>582  | - |
| 54085326 | (SN:50183820) HASAN KILIÇÖZ : ALİ Oğlu          | - | 125/15525 | 125.00 | 15525.00 | Satış<br>18-02-1977<br>724  | - |
| 54085327 | (SN:50183821) İBRAHİM TÜRK : ÖMER Oğlu          | - | 124/15525 | 124.00 | 15525.00 | Satış<br>18-02-1977<br>724  | - |
| 54085328 | (SN:50183822) ZEKİ ARSLAN : YUSUF Oğlu          | - | 124/15525 | 124.00 | 15525.00 | Satış<br>18-02-1977<br>724  | - |
| 54085329 | (SN:50183823) MUSTAFA ŞAMCI : İSA Oğlu          | - | 125/15525 | 125.00 | 15525.00 | Satış<br>18-02-1977<br>724  | - |
| 54085331 | (SN:50183825) ŞAKİR YILDIRIM : MEHMET Oğlu      | - | 130/15525 | 130.00 | 15525.00 | Satış<br>10-03-1977<br>986  | - |
| 54085333 | (SN:50183827) FAHRİYE VURAL : SATILMIŞ Kızı     | - | 137/15525 | 137.00 | 15525.00 | Satış<br>15-04-1977<br>1463 | - |
| 54085334 | (SN:50183828) HİDİR DEMİR : MEHMET ALİ Oğlu     | - | 176/15525 | 176.00 | 15525.00 | Satış<br>08-07-1977<br>2728 | - |
| 54085335 | (SN:50183829) ZEYNEP DEMİR : HÜSEYİN Kızı       | - | 177/15525 | 177.00 | 15525.00 | Satış<br>08-07-1977         | - |

3 / 18

|          |                                                               |   |           |        |          |                                                                  |   |
|----------|---------------------------------------------------------------|---|-----------|--------|----------|------------------------------------------------------------------|---|
|          |                                                               |   |           |        |          | 2728                                                             |   |
| 54085336 | (SN:50183830) MİRALİ ALTUNTAŞ : HAYDAR Oğlu                   | - | 297/15525 | 297.00 | 15525.00 | Satış<br>19-08-1977<br>3282                                      | - |
| 54085337 | (SN:50183831) REŞİT KAYA : AHMET Oğlu                         | - | 200/15525 | 200.00 | 15525.00 | Satış<br>13-12-1977<br>4794                                      | - |
| 54085339 | (SN:50183833) FATMA SARDOĞAN : SEFER Kızı                     | - | 124/15525 | 124.00 | 15525.00 | Satış<br>22-12-1977<br>4922                                      | - |
| 54085346 | (SN:50183839) İSKENDER KOÇ : CEZO Oğlu                        | - | 458/15525 | 458.00 | 15525.00 | Satış<br>02-03-1979<br>795                                       | - |
| 54085348 | (SN:50183841) ORHAN ERTAN : REMZİ Oğlu                        | - | 124/15525 | 124.00 | 15525.00 | Satış<br>02-03-1979<br>795                                       | - |
| 54085349 | (SN:50183853) HAMDİ ŞUÖZER : NECMETTİN Oğlu                   | - | 124/15525 | 124.00 | 15525.00 | Satış<br>02-03-1979<br>795                                       | - |
| 54085351 | (SN:50183846) GAZİ ÇAKIR : HÜSEYİN Oğlu                       | - | 312/15525 | 312.00 | 15525.00 | Satış<br>16-07-1982<br>2085                                      | - |
| 54085355 | (SN:5736681) İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 470/15525 | 470.00 | 15525.00 | Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi<br>27-08-1987<br>2591 | - |
| 54085356 | (SN:50183856) MÜSLÜM ULUPINAR : CEMALETİN Oğlu                | - | 280/15525 | 280.00 | 15525.00 | Satış<br>08-06-1988<br>1838                                      | - |
| 54085357 | (SN:50183857) MUSTAFA ER : KADİR                              | - | 237/15525 | 237.00 | 15525.00 | Satış                                                            | - |

4 / 18

|          |                                                               |   |                 |        |          |                               |   |
|----------|---------------------------------------------------------------|---|-----------------|--------|----------|-------------------------------|---|
|          | Oğlu                                                          |   |                 |        |          | 12-07-1991<br>2101            |   |
| 54085359 | (SN:50183843) BEYAZ KANLI : KAZI Kızı                         | - | 248/15525       | 248.00 | 15525.00 | Satış<br>28-11-1991<br>4207   | - |
| 54085361 | (SN:50183844) AYHAN SÖNMEZ : ZİYA Oğlu                        | - | 200/15525       | 200.00 | 15525.00 | Satış<br>11-05-1992<br>1679   | - |
| 54085362 | (SN:5736681) İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 235/15525       | 235.00 | 15525.00 | Satış<br>02-06-1992<br>2010   | - |
| 54085381 | (SN:50183845) İBRAHİM ÇUHACI : KEMAL Oğlu                     | - | 291/15525       | 291.00 | 15525.00 | Satış<br>02-07-1992<br>2371   | - |
| 54085382 | (SN:50183874) SİNAN TATLIPINAR : SABRİ Oğlu                   | - | 200/15525       | 200.00 | 15525.00 | Satış<br>02-08-1993<br>3299   | - |
| 54085384 | (SN:50183876) ALİ EKBER ŞAHİN : KAZIM Oğlu                    | - | 121/15525       | 121.00 | 15525.00 | Satış<br>01-12-1997<br>4218   | - |
| 54085387 | (SN:50183848) ALİKADİR ER : KADİR Oğlu                        | - | 2444/1552<br>50 | 244.40 | 15525.00 | Satış<br>02-11-1999<br>4566   | - |
| 54085390 | (SN:50183862) SEMA SATIR : MAKSUT Kızı                        | - | 1222/1552<br>50 | 122.20 | 15525.00 | İntikal<br>02-11-1999<br>4566 | - |
| 54085395 | (SN:50183849) MEHMET OFLAZ : OSMAN Oğlu                       | - | 273/15525       | 273.00 | 15525.00 | Satış<br>11-11-1999<br>4702   | - |
| 54085396 | (SN:50183850) CELAL TOPÇU : ALİ Oğlu                          | - | 40/15525        | 40.00  | 15525.00 | Satış<br>11-02-2000<br>736    | - |

5 / 18

|           |                                                              |   |                |         |          |                              |   |
|-----------|--------------------------------------------------------------|---|----------------|---------|----------|------------------------------|---|
| 54085397  | (SN:50183867) AHMET TOPÇU : ALİ Oğlu                         | - | 40/15525       | 40.00   | 15525.00 | Satış<br>11-02-2000<br>736   | - |
| 54085398  | (SN:50183868) SALİH TOPÇU : ALİ Oğlu                         | - | 40/15525       | 40.00   | 15525.00 | Satış<br>11-02-2000<br>736   | - |
| 54085399  | (SN:50183869) MEHMET TOPÇU : ALİ Oğlu                        | - | 40/15525       | 40.00   | 15525.00 | Satış<br>11-02-2000<br>736   | - |
| 54085400  | (SN:50183870) EKREM TOPÇU : ALİ Oğlu                         | - | 40/15525       | 40.00   | 15525.00 | Satış<br>11-02-2000<br>736   | - |
| 54085401  | (SN:50183871) SAKİNE ERDAL : ALİ Kızı                        | - | 200/15525      | 200.00  | 15525.00 | Satış<br>22-10-2003<br>6340  | - |
| 54085402  | (SN:50183872) EKREM TOPÇU : ALİ Oğlu                         | - | 162/15525      | 162.00  | 15525.00 | Satış<br>24-03-2006<br>2590  | - |
| 54085405  | (SN:50183873) RÜSTEM ÇAP : AHMET Oğlu                        | - | 1194/1552<br>5 | 1194.00 | 15525.00 | Satış<br>17-04-2006<br>3448  | - |
| 82110874  | (SN:69150668) BEYSAFA KOÇAK : AHMET Oğlu                     | - | 8/3105         | 40.00   | 15525.00 | Satış<br>24-12-2008<br>15410 | - |
| 82111032  | (SN:69150674) FAHRETTİN KOÇAK : AHMET Oğlu                   | - | 8/3105         | 40.00   | 15525.00 | Satış<br>24-12-2008<br>15410 | - |
| 82111035  | (SN:69150689) CELAL KOÇAK : AHMET Oğlu                       | - | 8/3105         | 40.00   | 15525.00 | Satış<br>24-12-2008<br>15410 | - |
| 285377189 | (SN:165159763) MURAT SADETTİN YÜKSEL : MUSTAFA NURULLAH Oğlu | - | 262/15525      | 262.00  | 15525.00 | Satış<br>28-11-2014          | - |

6 / 18

|           |                                                        |          |           |        |          |                                                      |   |
|-----------|--------------------------------------------------------|----------|-----------|--------|----------|------------------------------------------------------|---|
|           |                                                        |          |           |        |          | 12030                                                |   |
| 299820814 | (SN:166235068) MEHMET YILMAZ :<br>TEKİN Oğlu           | -        | 151/20700 | 113.25 | 15525.00 | İntikal<br>24-04-2015<br>4653                        | - |
| 299820815 | (SN:166235074) SERKAN YILMAZ :<br>TEKİN Oğlu           | -        | 151/20700 | 113.25 | 15525.00 | İntikal<br>24-04-2015<br>4653                        | - |
| 299820816 | (SN:166235080) NEBAHAT YILMAZ :<br>MEHMET Kızı         | -        | 151/31050 | 75.50  | 15525.00 | İntikal<br>24-04-2015<br>4653                        | - |
| 367460780 | (SN:6451695) DEKAR YAPI VE YATIRIM<br>ANONİM ŞİRKETİ V | -        | 611/77625 | 122.20 | 15525.00 | Satış<br>27-12-2016<br>12999                         | - |
| 443955424 | (SN:165486122) SONGÜL KILIÇÖZ :<br>CEMAL Kızı          | -        | 8/621     | 200.00 | 15525.00 | Satış<br>06-09-2018<br>9043                          | - |
| 489041664 | (SN:160762563) VELİ KONDUL :<br>MAHMUT Oğlu            | 79492282 | 31/15525  | 31.00  | 15525.00 | Satış Suretiyle<br>Pay Temliki<br>01-07-2019<br>8167 | - |
| 489041665 | (SN:179079781) SEMRA GÜLEN :<br>MAHMUT Kızı            | 79492282 | 31/15525  | 31.00  | 15525.00 | Satış Suretiyle<br>Pay Temliki<br>01-07-2019<br>8167 | - |
| 489041667 | (SN:161105370) GÜLSEREN KONDUL :<br>MAHMUT Kızı        | 79492282 | 62/15525  | 62.00  | 15525.00 | Satış Suretiyle<br>Pay Temliki<br>01-07-2019<br>8167 | - |
| 499250506 | (SN:179448699) BÜLENT ÖZTÜRK :<br>SABRİ Oğlu           | 80539046 | 173/62100 | 43.25  | 15525.00 | İntikal<br>12-09-2019<br>11721                       | - |
| 499250507 | (SN:167310848) ÖNDER ÖZTÜRK :<br>SABRİ Oğlu            | 80539046 | 173/62100 | 43.25  | 15525.00 | İntikal                                              | - |

7 / 18

|           |                                                                          |          |                |         |          |                                |   |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------|----------|--------------------------------|---|
|           | SABRİ Oğlu                                                               |          |                |         |          | 12-09-2019<br>11721            |   |
| 499250508 | (SN:179448718) UĞUR BARIŞ<br>ÖZTÜRK : SABRİ Oğlu                         | 80539046 | 173/62100      | 43.25   | 15525.00 | İntikal<br>12-09-2019<br>11721 | - |
| 499250510 | (SN:179448726) SEVGİ ARSLAN :<br>SABRİ Kızı                              | 80539046 | 173/62100      | 43.25   | 15525.00 | İntikal<br>12-09-2019<br>11721 | - |
| 512220932 | (SN:179540053) SOLMAZ KOÇ :<br>DUCAN Kızı                                | -        | 47/3105        | 235.00  | 15525.00 | Satış<br>19-12-2019<br>17720   | - |
| 525436006 | (SN:50183854) HASAN KILIÇÖZ : ALİ<br>Oğlu                                | -        | 28/1035        | 420.00  | 15525.00 | Satış<br>12-06-2020<br>6651    | - |
| 525436007 | (SN:169569562) ZAFER ÖZTÜRK :<br>İBRAHİM Oğlu                            | -        | 16/3105        | 80.00   | 15525.00 | Satış<br>12-06-2020<br>6651    | - |
| 535056030 | (SN:182248348) TEZAL YALÇIN : İDRİS<br>Kızı                              | 89845030 | 163/62100      | 40.75   | 15525.00 | İntikal<br>02-09-2020<br>11822 | - |
| 535056031 | (SN:182248364) CAHİT OFLAZ : İDRİS<br>Oğlu                               | 89845030 | 163/62100      | 40.75   | 15525.00 | İntikal<br>02-09-2020<br>11822 | - |
| 535056033 | (SN:175402318) MUSTAFA KEMAL<br>OFLAZ : İDRİS Oğlu                       | 89845030 | 163/62100      | 40.75   | 15525.00 | İntikal<br>02-09-2020<br>11822 | - |
| 566772173 | (SN:8298939) ŞEKER KENTSEL<br>DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM<br>ŞİRKETİ V | -        | 199/5175       | 597.00  | 15525.00 | Satış<br>11-02-2021<br>2474    | - |
| 615168937 | (SN:8154663) NAR GRUP ENERJİ<br>İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V                  | -        | 5467/2587<br>5 | 3280.20 | 15525.00 | Satış<br>19-10-2021<br>18916   | - |

8 / 18



|           |                                                    |           |            |       |          |                                              |   |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------|------------|-------|----------|----------------------------------------------|---|
| 689322456 | (SN:175402318) MUSTAFA KEMAL OFLAZ : İDRİS Oğlu    | -         | 163/186300 | 13.58 | 15525.00 | Satış Suretiyle Pay Temliki 16-09-2022 18682 | - |
| 689322457 | (SN:182248348) TEZAL YALÇIN : İDRİS Kızı           | -         | 163/186300 | 13.58 | 15525.00 | Satış Suretiyle Pay Temliki 16-09-2022 18682 | - |
| 689322459 | (SN:182248364) CAHİT OFLAZ : İDRİS Oğlu            | -         | 163/186300 | 13.58 | 15525.00 | Satış Suretiyle Pay Temliki 16-09-2022 18682 | - |
| 697232844 | (SN:174892250) FETİYE ALTINBAŞ : HÜSEYİN AVNİ Kızı | 114910078 | 247/93150  | 41.17 | 15525.00 | İntikal 11-10-2022 43751                     | - |
| 697232845 | (SN:188352586) ASLI ÖZGÜR : HÜSEYİN AVNİ Kızı      | 114910078 | 247/93150  | 41.17 | 15525.00 | İntikal 11-10-2022 43751                     | - |
| 697232846 | (SN:188352618) NURAN METE : HÜSEYİN AVNİ Kızı      | 114910078 | 247/93150  | 41.17 | 15525.00 | İntikal 11-10-2022 43751                     | - |
| 697232847 | (SN:170150204) ÖMER METE : HÜSEYİN AVNİ Oğlu       | 114910078 | 247/93150  | 41.17 | 15525.00 | İntikal 11-10-2022 43751                     | - |
| 697232848 | (SN:188352639) HİDAYET BİRBEN : HÜSEYİN AVNİ Kızı  | 114910078 | 247/93150  | 41.17 | 15525.00 | İntikal 11-10-2022 43751                     | - |
| 697232851 | (SN:43026956) OSMAN METE : HÜSEYİN AVNİ Oğlu       | 114910078 | 247/93150  | 41.17 | 15525.00 | İntikal 11-10-2022 43751                     | - |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

9 / 18

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                                                                        | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad                     | Malik/Lehtar                                                                 | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: Gülhanım DURAL'ın veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -                                                                            | GÜLHANIM DURAL                                     | (SN:8405475) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650 | Sarıyer - 10-03-2023 11:28 - 5321 |                             |
| Serh  | HACİZ:895.519.101 TL Sİ BORÇ İÇİN İSMAİL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)                                                      | İSMAİL SÜLEYMANOĞLU                                |                                                                              | Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 18/06/2014 tarih 9683 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 89582.99 TL (Alacaklı : sarıyer vergi dairesi müdürlüğü) | ORHAN ERTAN                                        |                                                                              | Sarıyer - 27-06-2014 16:00 - 6015 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ'nin 28/04/2016 tarih 11058 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. (Alacaklı : SARIYER VERGİ DAİRESİ)                                       | ORHAN ERTAN                                        |                                                                              | Sarıyer - 04-05-2016 14:16 - 4687 |                             |
| Serh  | HACİZ:12/10/1987 YEV:3269 H.S:10113 SARIYER İCRA 987/790 BORÇ:2.000.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.                                                                                   | HAMDİ SUÖZER                                       |                                                                              | Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3269 |                             |
| Serh  | HACİZ:12/10/1987 YEV:3270 H.S:10114 SARIYER İCRA 987/791 BORÇ:419.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.                                                                                     | HAMDİ SUÖZER                                       |                                                                              | Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3270 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ'nin 18/08/2014 tarih 4412 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 46925.35 TL (Alacaklı : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ)                 | İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN |                                                                              | Sarıyer - 02-09-2014 14:34 - 8570 |                             |
| Beyan | Diğer (Konusu: bizzat gelmedikçe işlem yapılmamasına yönelik dilekçesi istinye                                                                                                  | RÜSTEM ÇAP                                         |                                                                              |                                   |                             |

10 / 18

|       |                                                                                                                                                                                      |                   |                                                                    |                                    |  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--|
|       | 589 dosyadadır. ) Tarih: 22/08/2016 Sayı: 2770                                                                                                                                       |                   |                                                                    |                                    |  |
| Serh  | Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 15/09/2009 tarih 38215 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31.171,29 TL (Alacaklı : 0 )                                 | BEYSAFA KOÇAK     |                                                                    | Sarıyer - 22-10-2009 16:07 - 11705 |  |
| Serh  | Kamu Haczi : SARIYER SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 19/02/2015 tarih 2.911.363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1841.54 TL (Alacaklı : SARIYER SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ ) | BEYSAFA KOÇAK     |                                                                    | Sarıyer - 03-03-2015 14:16 - 2172  |  |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL SARIYER S.G.M. nin 17/06/2022 tarih a7ce07a76cf24bda8a86f03a0e297ada sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 18500 TL (Alacaklı : SGK )                | BEYSAFA KOÇAK     |                                                                    | Sarıyer - 17-06-2022 10:54 - 12573 |  |
| Serh  | Kamu Haczi : 034283 SARIYER Vergi Dairesi nin 29/11/2022 tarih 1407560 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50557.08 TL (Alacaklı : 034283 SARIYER Vergi Dairesi )        | BEYSAFA KOÇAK     |                                                                    | Sarıyer - 29-11-2022 16:56 - 24220 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR ) Tarih: - Sayı: -                                                                                                             | BÜLENT ÖZTÜRK     | (SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR ) Tarih: - Sayı: -                                                                                                             | ÖNDER ÖZTÜRK      | (SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR ) Tarih: 20/06/2019 Sayı: E.498042                                                                                             | UĞUR BARIŞ ÖZTÜRK | (SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR ) Tarih: - Sayı: -                                                                                                             | SEVGİ ARSLAN      | (SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194 |  |

11 / 18

|       |                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                                                                                         |                                    |  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--|
| Beyan | Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ'ın VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -                                                                                                                                                 | TEZAL YALÇIN        | (SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000 | Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ'ın VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -                                                                                                                                                 | CAHİT OFLAZ         | (SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000 | Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910 |  |
| Serh  | İcrai Haciz : İstanbul 36. İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2022/17956 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15008.47 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.         | CAHİT OFLAZ         |                                                                                         | Sarıyer - 22-09-2022 10:13 - 19127 |  |
| Serh  | İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 04/01/2023 tarih 2021/9830 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1424.63 TL bedel ile Alacaklı : İğdaş İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. | CAHİT OFLAZ         |                                                                                         | Sarıyer - 05-01-2023 07:13 - 306   |  |
| Serh  | İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 12/05/2023 tarih 2021/9830 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 424.63 TL bedel ile Alacaklı : İğdaş İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.  | CAHİT OFLAZ         |                                                                                         | Sarıyer - 12-05-2023 16:25 - 10216 |  |
| Serh  | İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 12/05/2023 tarih 2021/9830 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 424.63 TL bedel ile Alacaklı : İğdaş İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.  | CAHİT OFLAZ         |                                                                                         | Sarıyer - 12-05-2023 16:25 - 10217 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ'ın VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -                                                                                                                                                 | MUSTAFA KEMAL OFLAZ | (SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000 | Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910 |  |

12 / 18



|         |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |                                                                    |                                          |  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|
| Serh    | HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340<br>MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752                                                                                                                                                                          | NAR GRUP<br>ENERJİ<br>İNŞAAT<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |                                                                    | Sarıyer -<br>29-06-1978 00:00 -<br>3019  |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335<br>MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.                                                                                                                                                                         | NAR GRUP<br>ENERJİ<br>İNŞAAT<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |                                                                    | Sarıyer -<br>29-06-1979 00:00 -<br>3018  |  |
| İrtifak | A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525<br>PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM<br>OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR                                                                                                                                      | NAR GRUP<br>ENERJİ<br>İNŞAAT<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN | (SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN;<br>(SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN: | Sarıyer -<br>11-11-1999 00:00 -<br>4702  |  |
| İrtifak | İntifa hakkı vardır.                                                                                                                                                                                                                        | MUSTAFA<br>KEMAL<br>OFLAZ                             | (SN:17761738) İDRİS OFLAZ : MUSTAFA<br>Oğlu KN:23069588012         | Sarıyer -<br>16-09-2022 11:31 -<br>18682 |  |
| İrtifak | İntifa hakkı vardır.                                                                                                                                                                                                                        | TEZAL<br>YALÇIN                                       | (SN:17761738) İDRİS OFLAZ : MUSTAFA<br>Oğlu KN:23069588012         | Sarıyer -<br>16-09-2022 11:31 -<br>18682 |  |
| İrtifak | İntifa hakkı vardır.                                                                                                                                                                                                                        | CAHİT<br>OFLAZ                                        | (SN:17761738) İDRİS OFLAZ : MUSTAFA<br>Oğlu KN:23069588012         | Sarıyer -<br>16-09-2022 11:31 -<br>18682 |  |
| Serh    | İcrai Haciz : İstanbul 36. İcra Dairesi nin<br>21/09/2022 tarih 2022/17956 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile 15008.47 TL<br>bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş<br>Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine<br>haciz işlenmiştir. | CAHİT<br>OFLAZ                                        |                                                                    | Sarıyer -<br>22-09-2022 10:13 -<br>19127 |  |
| Serh    | İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin<br>04/01/2023 tarih 2021/9830 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile 1424.63 TL                                                                                                             | CAHİT<br>OFLAZ                                        |                                                                    | Sarıyer -<br>05-01-2023 07:13 -<br>306   |  |

13 / 18

|         |                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                                                     |                                          |  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|
|         | bedel ile Alacaklı : İgdaş İstanbul Gaz<br>Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi<br>lehine haciz işlenmiştir.                                                                                                                                   |                    |                                                                                     |                                          |  |
| Serh    | İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin<br>12/05/2023 tarih 2021/9830 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile 424.63 TL bedel<br>ile Alacaklı : İgdaş İstanbul Gaz Dağıtım<br>Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine<br>haciz işlenmiştir. | CAHİT<br>OFLAZ     |                                                                                     | Sarıyer -<br>12-05-2023 16:25 -<br>10216 |  |
| Serh    | İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin<br>12/05/2023 tarih 2021/9830 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile 424.63 TL bedel<br>ile Alacaklı : İgdaş İstanbul Gaz Dağıtım<br>Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine<br>haciz işlenmiştir. | CAHİT<br>OFLAZ     |                                                                                     | Sarıyer -<br>12-05-2023 16:25 -<br>10217 |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340<br>MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752                                                                                                                                                                                 | FETİYE<br>ALTINBAŞ |                                                                                     | Sarıyer -<br>29-06-1978 00:00 -<br>3019  |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335<br>MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.                                                                                                                                                                                | FETİYE<br>ALTINBAŞ |                                                                                     | Sarıyer -<br>29-06-1979 00:00 -<br>3018  |  |
| İrtifak | A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525<br>PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM<br>OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR                                                                                                                                             | FETİYE<br>ALTINBAŞ | (SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN;<br>(SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:                  | Sarıyer -<br>11-11-1999 00:00 -<br>4702  |  |
| Beyan   | Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin<br>Vergi İlişği Kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -                                                                                                                                                               | FETİYE<br>ALTINBAŞ | (SN:8006154) RIHTIM VERASET VE<br>HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:7350323890 | Sarıyer -<br>09-03-2022 16:08 -<br>4958  |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340<br>MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752                                                                                                                                                                                 | ASLI ÖZGÜR         |                                                                                     | Sarıyer -<br>29-06-1978 00:00 -<br>3019  |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335<br>MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.                                                                                                                                                                                | ASLI ÖZGÜR         |                                                                                     | Sarıyer -<br>29-06-1979 00:00 -<br>3018  |  |

14 / 18

|         |                                                                                                  |                |                                                                                  |                                         |  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|
| İrtifak | A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR | ASLI ÖZGÜR     | (SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN;<br>(SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:               | Sarıyer -<br>11-11-1999 00:00 -<br>4702 |  |
| Beyan   | Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -                | ASLI ÖZGÜR     | (SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:7350323890 | Sarıyer -<br>09-03-2022 16:08 -<br>4958 |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752                                  | NURAN METE     |                                                                                  | Sarıyer -<br>29-06-1978 00:00 -<br>3019 |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.                                 | NURAN METE     |                                                                                  | Sarıyer -<br>29-06-1979 00:00 -<br>3018 |  |
| İrtifak | A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR | NURAN METE     | (SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN;<br>(SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:               | Sarıyer -<br>11-11-1999 00:00 -<br>4702 |  |
| Beyan   | Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -                | NURAN METE     | (SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:7350323890 | Sarıyer -<br>09-03-2022 16:08 -<br>4958 |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752                                  | ÖMER METE      |                                                                                  | Sarıyer -<br>29-06-1978 00:00 -<br>3019 |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.                                 | ÖMER METE      |                                                                                  | Sarıyer -<br>29-06-1979 00:00 -<br>3018 |  |
| İrtifak | A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR | ÖMER METE      | (SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN;<br>(SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:               | Sarıyer -<br>11-11-1999 00:00 -<br>4702 |  |
| Beyan   | Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -                | ÖMER METE      | (SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:7350323890 | Sarıyer -<br>09-03-2022 16:08 -<br>4958 |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752                                  | HİDAYET BİRBEN |                                                                                  | Sarıyer -<br>29-06-1978 00:00 -         |  |

15 / 18

|         |                                                                                                  |                |                                                                                  |                                         |  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|
|         |                                                                                                  |                |                                                                                  | 3019                                    |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.                                 | HİDAYET BİRBEN |                                                                                  | Sarıyer -<br>29-06-1979 00:00 -<br>3018 |  |
| İrtifak | A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR | HİDAYET BİRBEN | (SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN;<br>(SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:               | Sarıyer -<br>11-11-1999 00:00 -<br>4702 |  |
| Beyan   | Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -                | HİDAYET BİRBEN | (SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:7350323890 | Sarıyer -<br>09-03-2022 16:08 -<br>4958 |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752                                  | OSMAN METE     |                                                                                  | Sarıyer -<br>29-06-1978 00:00 -<br>3019 |  |
| Serh    | HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.                                 | OSMAN METE     |                                                                                  | Sarıyer -<br>29-06-1979 00:00 -<br>3018 |  |
| İrtifak | A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR | OSMAN METE     | (SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN;<br>(SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:               | Sarıyer -<br>11-11-1999 00:00 -<br>4702 |  |
| Beyan   | Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -                | OSMAN METE     | (SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:7350323890 | Sarıyer -<br>09-03-2022 16:08 -<br>4958 |  |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

16 / 18

| İpotek                                                           |                  |                                        |                |                                   |                         |                                   |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                         | Müşterek Mi?     | Borç                                   | Faiz           | Derece Sıra                       | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                 |
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675 | Hayır            | 1500000.00 ETL                         | 0              | 1/0                               | 0                       | Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                 |                  |                                        |                |                                   |                         |                                   |
| Taşınmaz                                                         | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                           | Malik Borç     | Tescil Tarih - Yev                | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                   |
| Sarıyer - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel           | 458/15525        | (SN:50183839) İSKENDER KOÇ : CEZO Oğlu | 1500000.00 ETL | Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413 | -                       |                                   |

17 / 18

| İpotek                                                                 |                  |                                                 |                  |                                   |                         |                                   |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek Mi?     | Borç                                            | Faiz             | Derece Sıra                       | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                 |
| (SN:7072193) GAMEDA GAZETE MECMUA DAĞITIM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN: | Hayır            | 100000000.00 ETL                                | BİLA             | 1/0                               | FBK                     | Sarıyer - 19-10-1990 00:00 - 3401 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                       |                  |                                                 |                  |                                   |                         |                                   |
| Taşınmaz                                                               | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                    | Malik Borç       | Tescil Tarih - Yev                | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                   |
| Sarıyer - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel                 | 280/15525        | (SN:50183856) MÜSLÜM ULUPINAR : CEMALETTİN Oğlu | 100000000.00 ETL | Sarıyer - 19-10-1990 00:00 - 3401 | -                       |                                   |

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

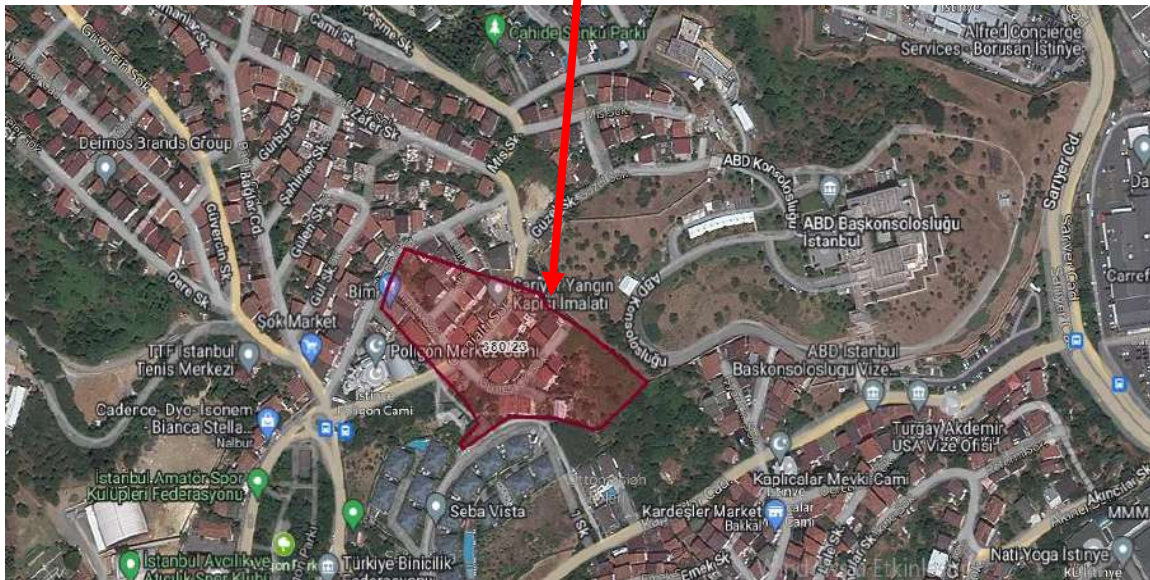
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) INmg\_dCYnd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



18 / 18



### Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



T.C.  
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24635399-492-137863  
Konu : İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23  
Parsel yazılı imar durumu

09.05.2023

ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ  
Emniyetevleri Mah Akarsu Cad. Sokak Promesa Site D Kapısı Kapı:3 Daire:51 Kağıthane/İstanbul

İlgi : 04/05/2023 tarihli ve 121656 sayılı (Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi) dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23 Parsel sayılı yerin imar durumunun yazılı olarak bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu parsel; 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Geriçörtünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları'nda; kısmen "YOL", kısmen "PARK", kısmen de TAKS:0.15, KAKS:0.35, maksH:6.50m yapılanma şartlarında "KONUT", alanında kalmaktadır.

Ayrıca bahsi geçen parsel, çok hisseli olduğundan, hissedarların muvafakati alınmadan ya da söz konusu parseli kapsayan bölgede 18. Madde uygulaması yapılmadan imar uygulaması yapılamamaktadır. Bilgilerinize rica ederim.

Hanefi Haydar YILMAZ  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı V.

BELGENİN ASLI  
ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:6548215]

Doğrulama Kodu : 90744

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-ebys>

Pınar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul

Bilgi için : Burçin TONG ERDOĞAN

Telefon No: 444 1 722

Faks No: (0212) 338 40 35

Kep Adresi:

Raportör

e-Posta:

İnternet Adresi: [www.sariyer.bel.tr](http://www.sariyer.bel.tr)





**Taşınmazdan Görünümler:**



Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





  
Sermaye Piyasası  
Uzmanlık Sınavı Kuruluna

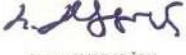
Tarih : 07.02.2018 No : 408393

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Buğra Uğur YAP**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Uzmanlık Sınavı Kuruluna

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.11.2019

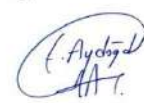
Belge No: 2019-02.5828

**Sayın Buğra Uğur YAP**

(T.C. Kimlik No: 41518491362 - Lisans No: 408393 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan