



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Şeker GYO**

Özel 2023 - 1232

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1232
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	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, Elli Üç (53) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

## İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ.....</b>	<b>5</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>5</b>
1.1    Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2    Değerlemenin Amacı.....	6
1.3    Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Oluп 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
<b>2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>7</b>
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
<b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>8</b>
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 Hasılât 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 değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceği iliskin açıklama .....	10
3.11    Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10
<b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>11</b>
4.1    Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3 Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaattı Özellikleri .....	21
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaattı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6 Ruhsat Alınmış Yapıarda 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 İtibarıyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	21
<b>5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>22</b>
5.1 Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2 Maliyet Yaklaşımı .....	27
5.3 Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4 Diğer Tespit ve Analizler.....	28
<b>6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>30</b>
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının UyumlAŞtırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	30
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	30
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	30
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönerek Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	30
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.....	30
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	30
<b>7. SONUÇ .....</b>	<b>31</b>
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2 Nihai Değer Takdiri.....	31
<b>8. UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>32</b>
<b>9. RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>32</b>

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

## **YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 – 1232 / 29.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta 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 tebligde 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>Fili 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 İlçesi, 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 yapışma 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 : 15.500.000,00-TL (On Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>199/5175 Hisse Değeri : 17.050.000,00-TL (On Yedi Milyon Elli Bin Türk Lirası)</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş olup kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyebilecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 16.10.2023 itibarıyle başlanmış 25.12.2023 itibarıyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023 - 1232 rapor numarasıyla nihai rapor olarak 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 değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Oluş Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fikrası "*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 faydalaların 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 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İşbu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış 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 10.187.805,00-TL tutarlı (Şeker G.Y.O hisse değeri), 19.06.2023 tarih Özel 2023 – 434 Sayılı 13.000.000,00-TL tutarlı (Şeker G.Y.O hisse değeri) 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

## **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 faydalardan değerlenmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-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 Ortaklıği 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 serm Hayesi  
813.555.283 TL'dir.

Halka Açıklık : % 25,00

Telefon : 0 212 398 38 00

E-Posta : [projegelistirme@sekergyo.com.tr](mailto:projegelistirme@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 m<sup>2</sup> 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 değerlendirmesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

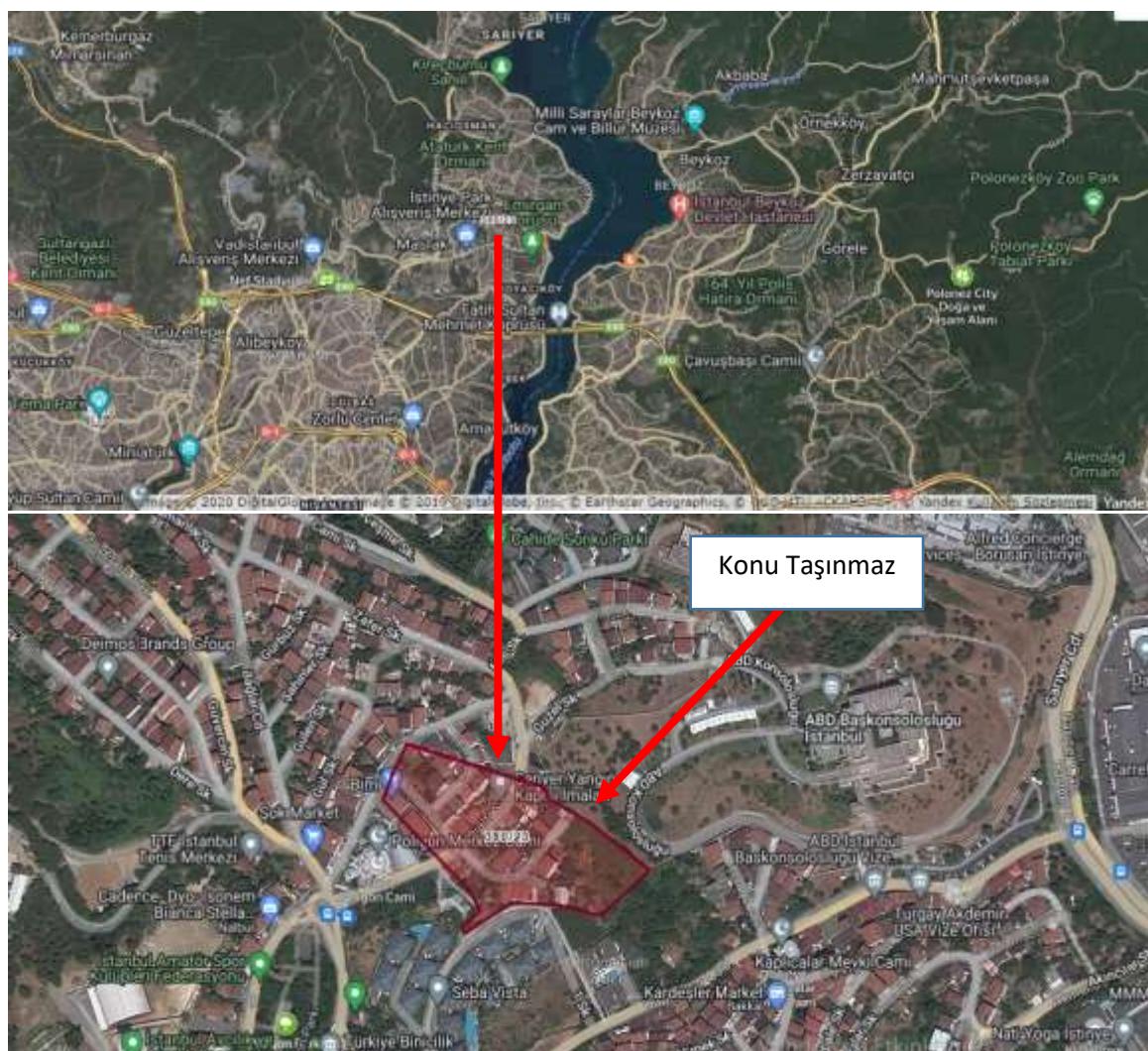
**Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

### **3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

Gayrimenkul; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Poligon Mahallesi 380 ada 23 parseldir. Tapu kaydında "Tarla" vasıflı olan gayrimenkul, 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 konumludur. Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Katar Caddesi üzerinde sahil yoluna doğru devam ederken Poligon Caddesi'ne 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 konumludur. 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**

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

### **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 ORANI – HİSSEYE DÜSEN M2	: ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ – (199/5175) - (597,00 M2)
EDİNME SEBEKİ TARİH-YEVMIYE	: Satış – 11-02-2021 - 2474

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

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

Tapu Kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde 05.12.2023 - 10:10 tarihinde edinilen 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:28.02.2022 Y:4170)
- Diğer (Konusu: hisse hatası vardır ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)(T:16.01.2018 Y:511)
- İZALE-i 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 müsterek 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 gayrimenkülün 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. Gayrimenkülün imar durumunda son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

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

### **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 yapışma 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 yapılarla 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 kurulu bilgisi bulunmamaktadır.

### **3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oldugu ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

#### **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, kuzeydoğu Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğu 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 yazıları sıcak ve nemli; kişları 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, gürzen, 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. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

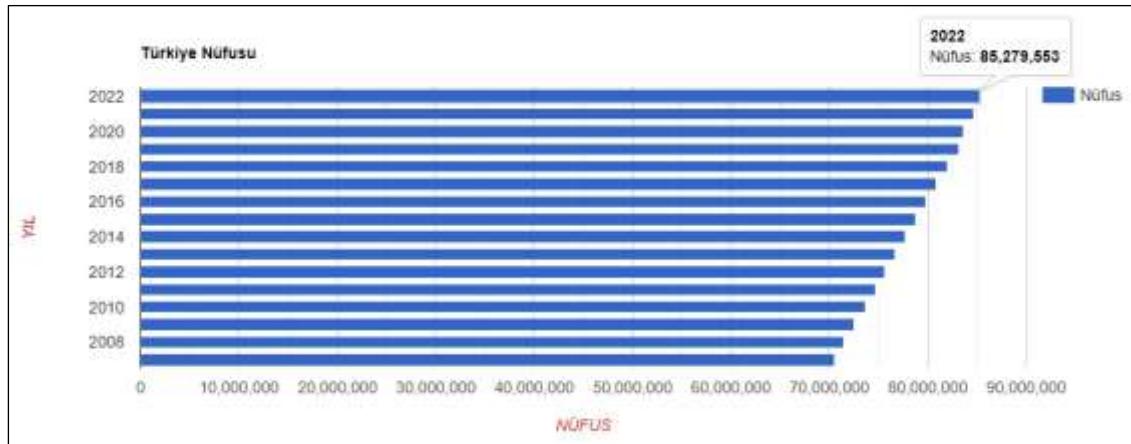
İstanbul İl Nüfusu: 15.907.951 (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 2913 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 41.333 kişi ile Gaziosmanpaşa'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,42 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Şile (%4,32) - Fatih (%-3,93) 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 39 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.

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

## 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;



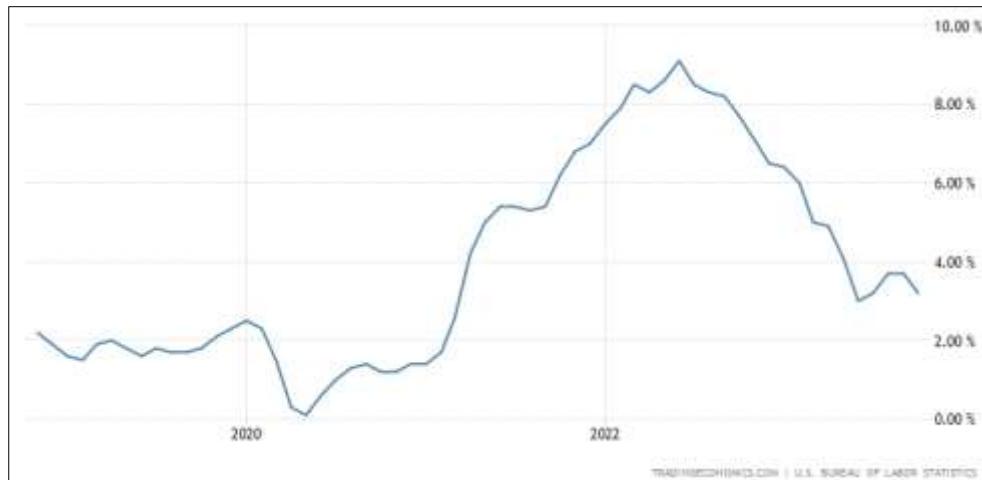
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



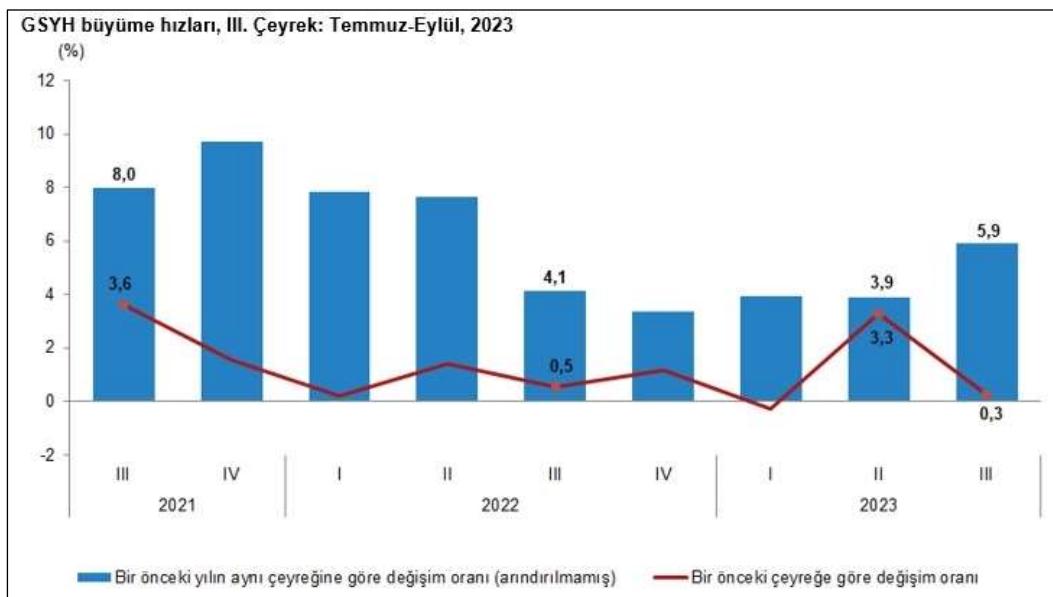
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grub %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grub ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grub %-0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grub ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

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



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyle 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 itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiştir günümüz itibarıyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

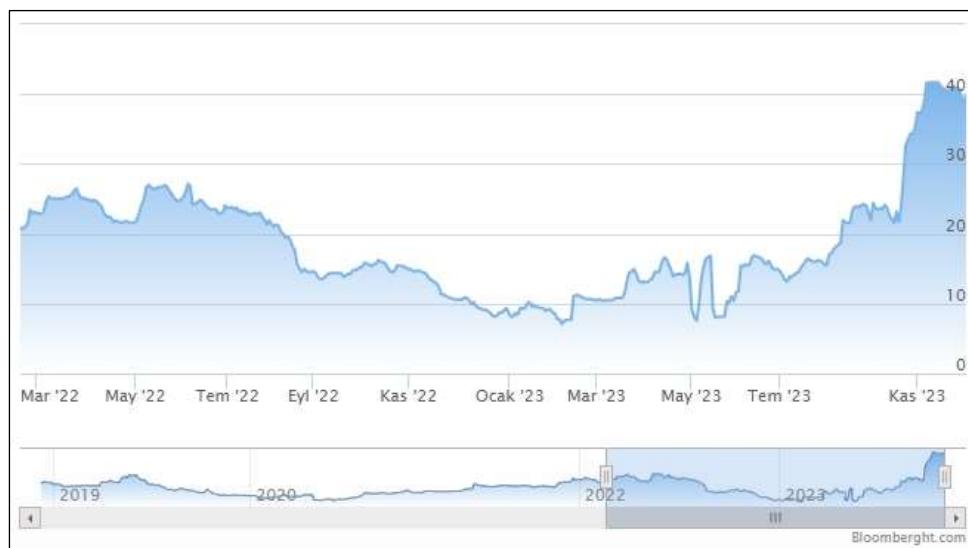
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



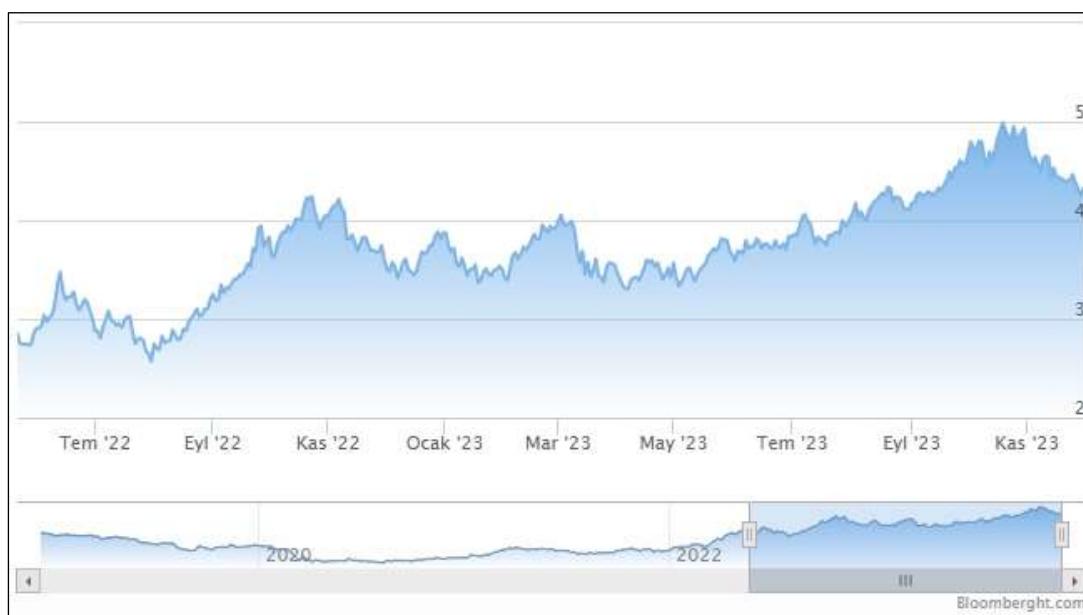
GSYİH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYİH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artığı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

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

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

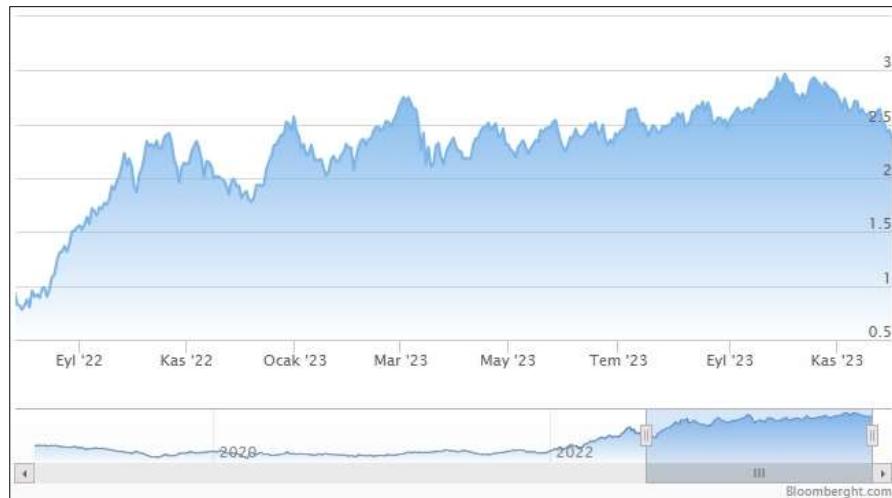


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibarı ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiştir, Ocak 2023 dönemi itibarı ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibarıyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



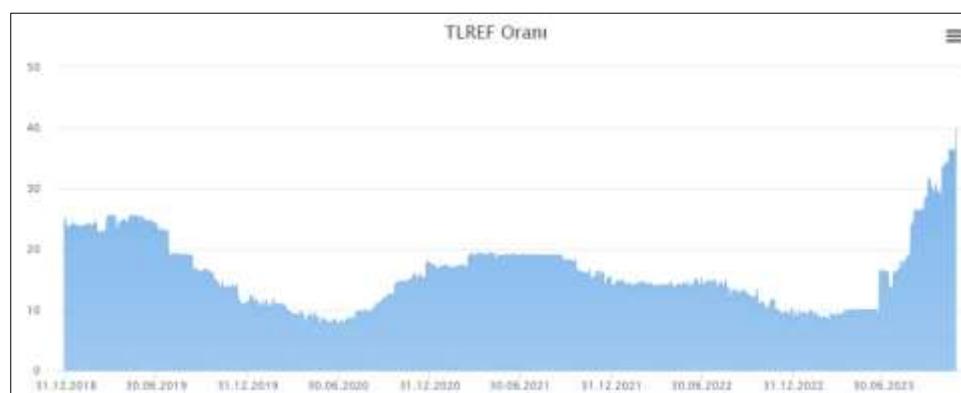
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibarıyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibarıyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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

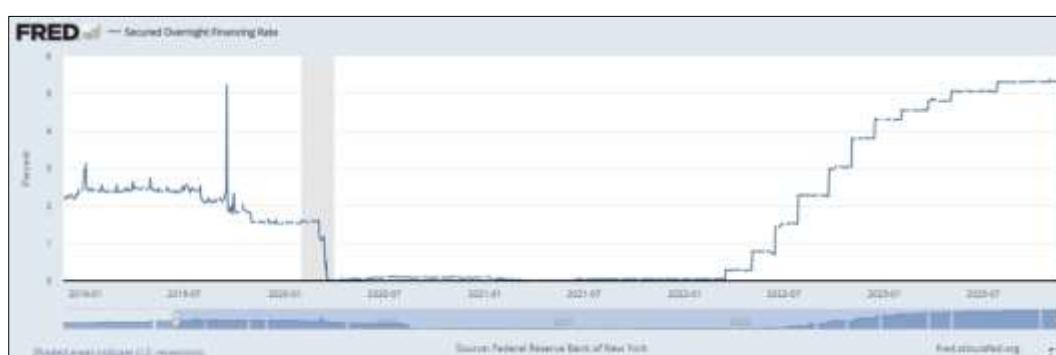


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarı ile ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



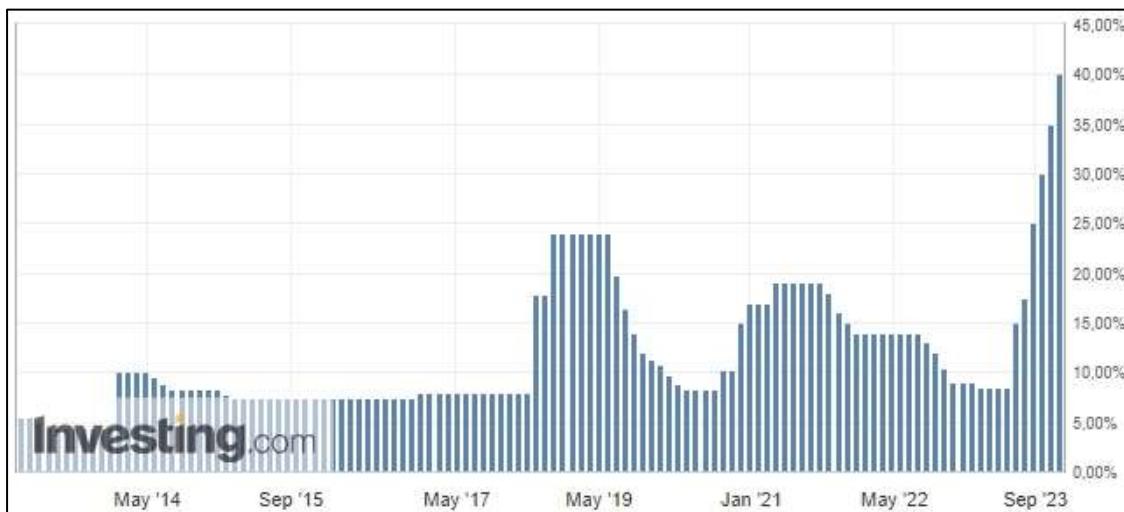
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.



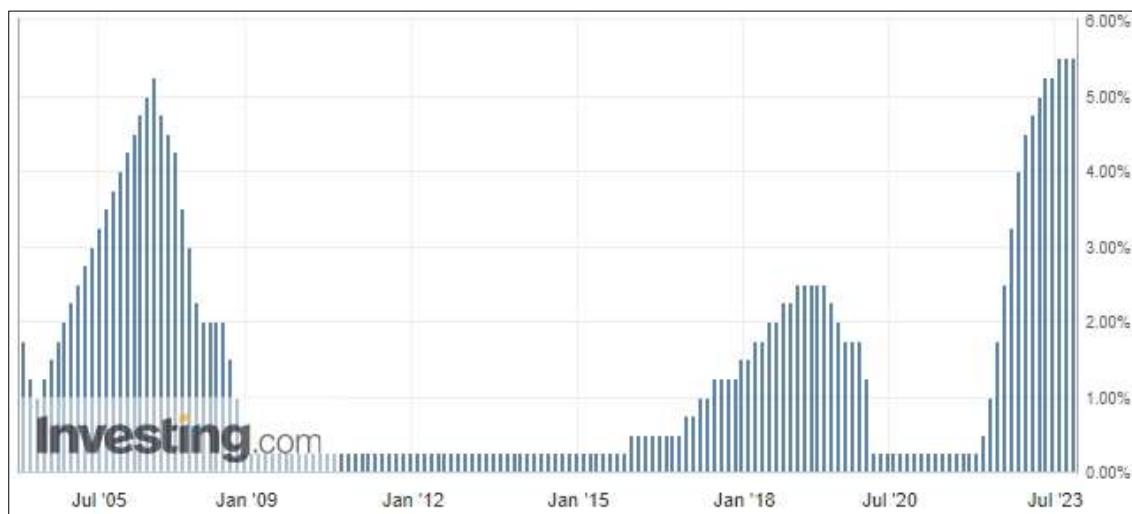
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarı ile %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

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

### Δ TCMB ve FED Faiz Oranı 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 aynına 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 itibarı ile düşüse geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.

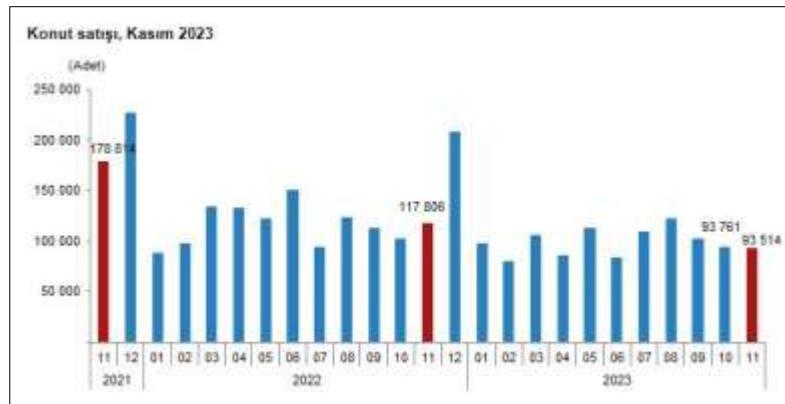


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışı geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

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

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TUİK)

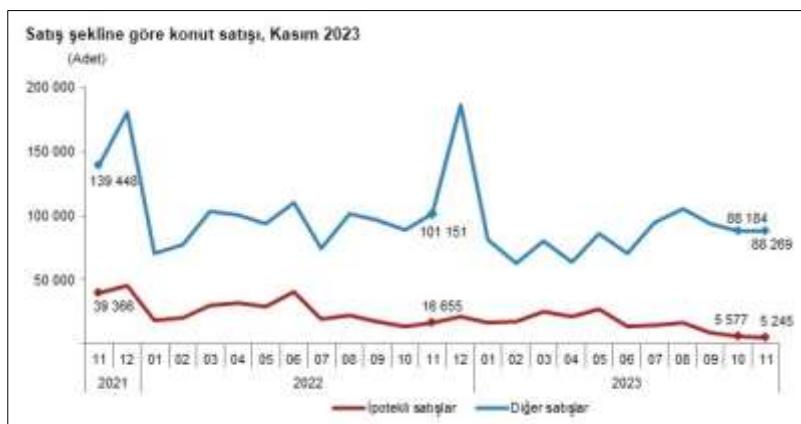
Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



**Konut satış sayıları, Kasım 2023:**

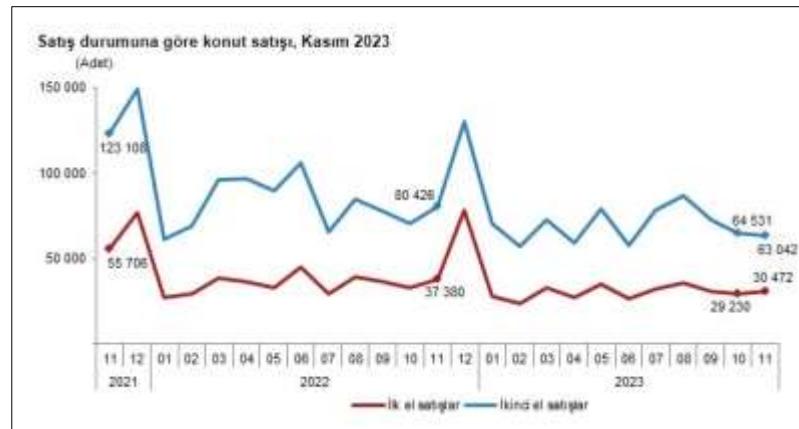
	Kasım		Ocak - Kasım		Değişim (%)	
	2023	2022	2023	2022		
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	89 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayında ipotekli satışların, bin 390'l; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TUİK)

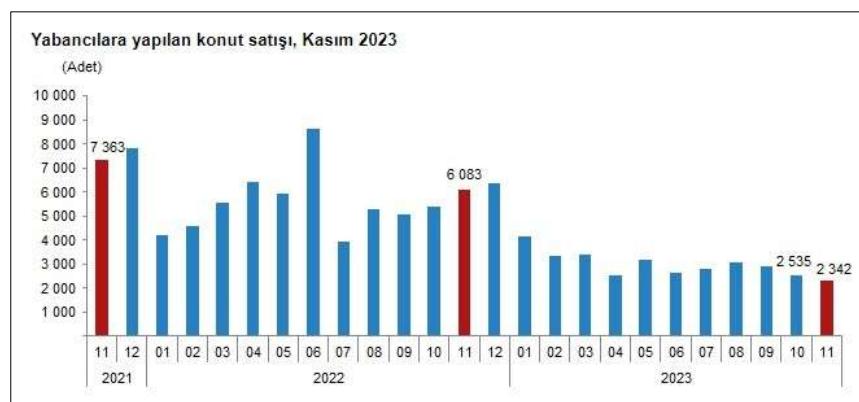


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TUİK)

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



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)

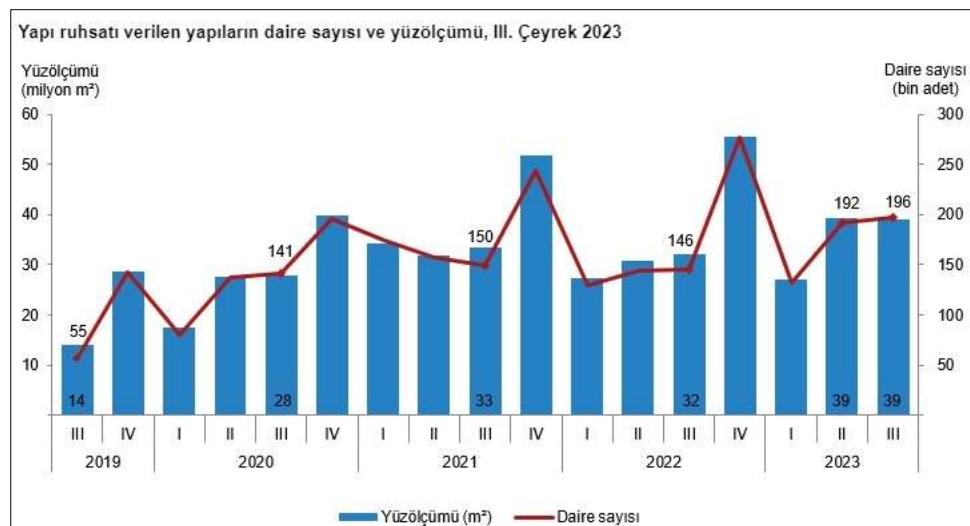


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



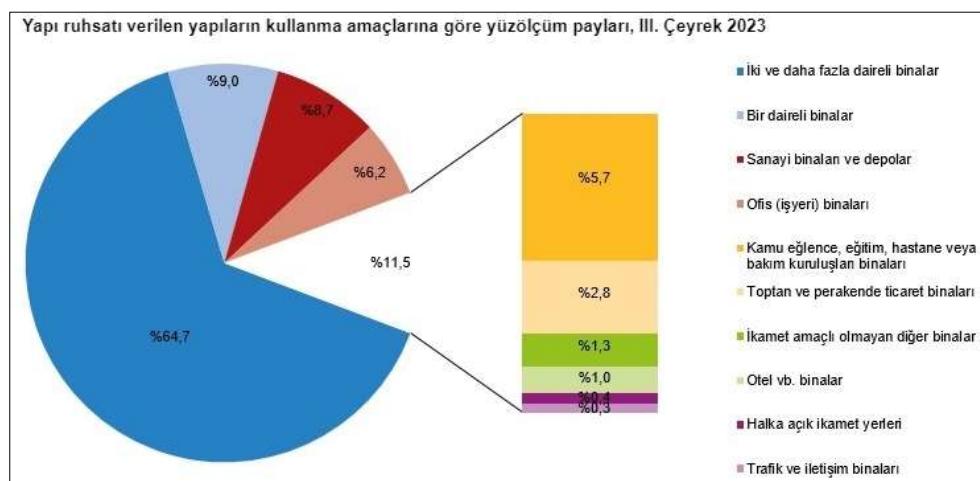
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

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



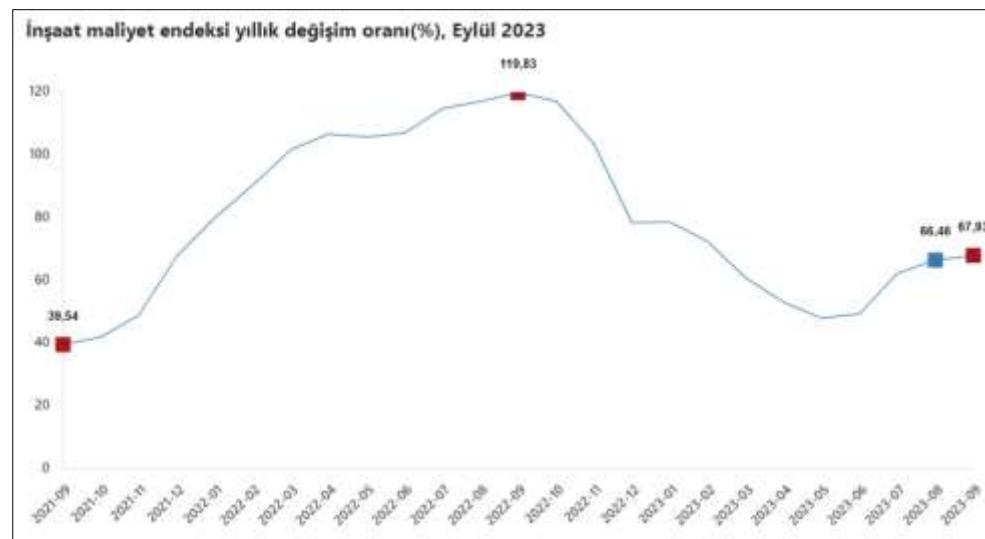
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023	I	23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 168 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

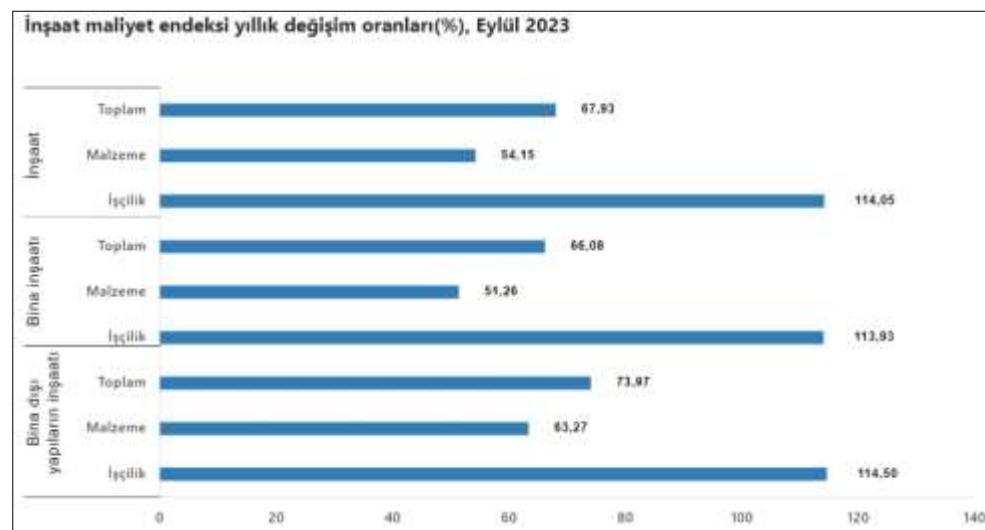
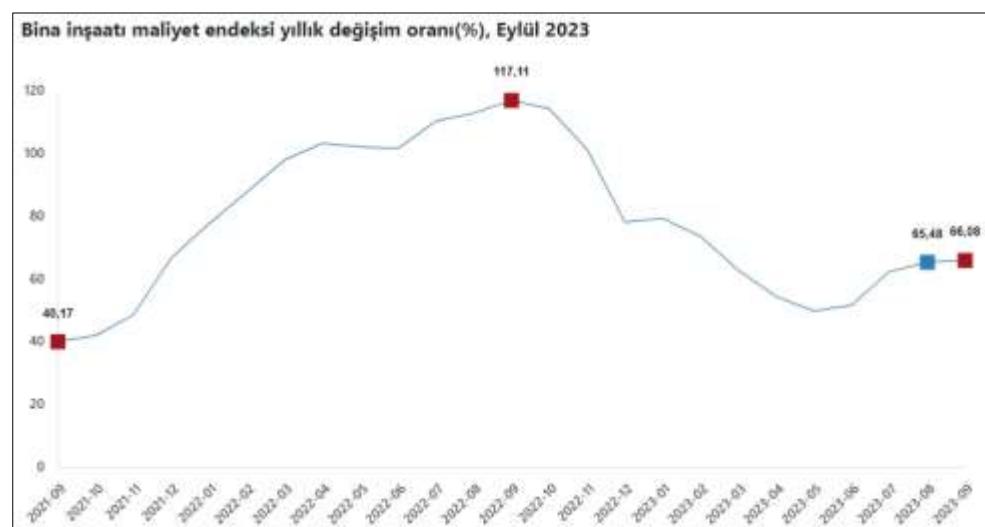


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUİK)

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



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)



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

#### **4.3 Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemi 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. Topografik 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 İnşaاتı 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 Yapıarda 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 İtibarıyle 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.

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

## 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 ettileri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekliliği görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gereklidir:

- (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 tarafa sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırlılmış 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 itibarıyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişimden, 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 olduğunu kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar bekleyenlerine 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 satın almaya 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 satın istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil 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 varsayıılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satınmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en uygun 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.

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

(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 varsayılmaktadır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübeün avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düşüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basretsiz 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 değiştirildiği 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 hesapırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekeli* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşım 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 göstergede sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmez. 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 varsayıldıktan, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

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

## **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımının 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), **(b)** Olası değerlendirme yaklaşımının ve yöntemlerinin gücü ve zayıf yönleri, **(c)** Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımalar 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekmektedir: **(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 tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırılmalı bir analizini yapması gerekdir. Bu karşılaştırılmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekdir.

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.

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

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

**Emsal 1 [Satılık Arsa Hissesı]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, aynı hukuki imar sürecine tabii 200 m<sup>2</sup> alanlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 5.900.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 257 60 20**

**Emsal 2 [Satılık Arsa Hissesı]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, aynı hukuki imar sürecine tabii 460 m<sup>2</sup> alanlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 13.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 533 280 65 82**

**Emsal 3 [Satılık Arsa Hissesı]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, aynı hukuki imar sürecine tabii 170 m<sup>2</sup> alanlı arsa hissesi pazarlıklı olarak 5.450.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 533 300 52 50**

**Beyan [Satılık Arsa Hissesı]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde taşınmazla benzer özellikli taşınmazların birim fiyatlarının 25.000,00-TL/m<sup>2</sup> ila 27.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir. **İlgilisi: Bölge Emlakçıları**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU		SATILIK ARSA (ARSA HİSSESİ)						
İçerik		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Beyan			
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )		200,00m <sup>2</sup>	460,00m <sup>2</sup>	170,00m <sup>2</sup>				1,00m <sup>2</sup>
Satış fiyatı		5.900.000 TL	13.500.000 TL	5.450.000 TL				26.000 TL
m <sup>2</sup> birim fiyatı		29.500 TL	29.348 TL	32.059 TL				26.000 TL
Pazarlık	5%	-	3%	-	5%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat		25.075 TL	25.533 TL	27.250 TL				26.000 TL
<u>Ortalama Birim fiyat</u>		<u>25.964TL/m<sup>2</sup></u>						

\*\* 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 Ortamda Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınığını Gösteren Krokiler



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

**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 hisselere 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 değerlendirmede dikkate alınmıştır.

**Δ Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırabilir 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	25.964,00 ₺	403.091.100,00 ₺
MALİK	DEĞER	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	HİSSE DEĞER (TL)	
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM	₺403.091.100,00	199	5175	₺15.500.508,00	
			~	₺15.500.000,00	

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazın ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş. hissesine düşen satış değeri (K.D.V hariç) **15.500.000,00- TL** olarak takdir edilmiştir.

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

## 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, elverisizlik, 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 değerin belirlendiği yaklaşımındır. Bu yaklaşımında, 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 yaklaşım önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliği 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 kullanabilecekleri 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 değeriörneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretimi 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 ayrı 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.

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

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 yaklaşımına 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 varlıklı ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirişi kapitalizasyonu (indirgeme) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. 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)** (varsayımsız) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, **(e)** Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, **(f)** İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkul 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 Çıklarının Tahmin Edilmesinde 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 maksadı dahilinde herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

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

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

## **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 beklenen oranlarının %40 - %45 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyülüğu, proje kapsam ve toplam getirişi, 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 yapılışması 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 “tarla” vasıflı olup Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi’ne ait hisse değerlendirilmiştir.

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

## **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. değişimebilecek 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 tarla değeri üzerinden yapılmış olup olumsuz bir durum yoktur.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotepler İle 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 Etkileyecik 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 Yönerek 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 İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı '(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığun 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 yıkılacağıının ve gereklisi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağıının 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 parselin GYO portföyüne alınması uygun değildir.

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

## 7. SONUC

### 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, tarlanın alanı, geometrik şekli, topografiya 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 itibarıyle 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; **15.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Onbeşmilyonbeşyüzbin Lirası**'dır.

KDV Dahil Toplam Değeri: **17.050.000,00 -TL** dir.

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

Doğukan TORUNLER Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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), 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 kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımcı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ **İş bu rapor, müsteri 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

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

## Δ Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 27 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-12-2023-10:10



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

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 27

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-i ŞUYU:09/04/2007 YEV:3281 SARİVER 2. SULH HUK. MAH. 27/03/2007 TARİH 2007/357 SAY. YAZ. İLE ALI SEYİT İŞYAR,MEHMET SALİH İŞYAREMIN ALİ İŞYAR,MİNE HATUN ŞENGÜL,SEMA SATIR,NEBİYE BÜYÜKOĞLU,EMİNE AZAKLI VE ZİNNET CİN HİSSELERİNİ( Şablon: Izale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi)		Sarıyer - 09-04-2007 00:00 - 3281	

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Bırığı 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 / 27

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 11-02-1977 582	-
54085324	(SN:50183818) ALİ SANDIKÇI : ALİ Oğlu	-	160/15525	160.00	15525.00	Satış 11-02-1977 582	-
54085325	(SN:50183819) İSMAIL SÜLEYMANOĞLU : İSMAIL Oğlu	-	160/15525	160.00	15525.00	Satış 11-02-1977 582	-
54085327	(SN:50183821) İBRAHİM TÜRK : ÖMER Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 18-02-1977 724	-
54085328	(SN:50183822) ZEKİ ARSLAN : YUSUF Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 18-02-1977 724	-
54085329	(SN:50183823) MUSTAFA ŞAMCI : İSA Oğlu	-	125/15525	125.00	15525.00	Satış 18-02-1977 724	-
54085331	(SN:50183825) ŞAKİR YILDIRIM : MEHMET Oğlu	-	130/15525	130.00	15525.00	Satış 10-03-1977 986	-
54085333	(SN:50183827) FAHRİYE VURAL : SATILMIŞ Kızı	-	137/15525	137.00	15525.00	Satış 15-04-1977 1463	-
54085334	(SN:50183828) HIDIR DEMİR : MEHMET ALİ Oğlu	-	176/15525	176.00	15525.00	Satış 08-07-1977 2728	-
54085335	(SN:50183829) ZEYNEP DEMİR : HÜSEYİN Kızı	-	177/15525	177.00	15525.00	Satış 08-07-1977 2728	-
54085336	(SN:50183830) MİRALİ ALTUNTAŞ : HAYDAR Oğlu	-	297/15525	297.00	15525.00	Satış 19-08-1977	-

3 / 27

54085337	(SN:50183831) REŞİT KAYA : AHMET Oğlu	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış 13-12-1977 4794	-
54085339	(SN:50183833) FATMA SARDÖĞAN : SEFER Kızı	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 22-12-1977 4922	-
54085348	(SN:50183841) ORHAN ERTAN : REMZİ Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085349	(SN:50183853) HAMDİ ŞÜÖZER : NECMETTİN Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085351	(SN:50183846) GAZİ ÇAKIR : HÜSEYİN Oğlu	-	312/15525	312.00	15525.00	Satış 16-07-1982 2085	-
54085355	(SN:5736681) İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	470/15525	470.00	15525.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 27-08-1987 2591	-
54085356	(SN:50183856) MÜSLÜM ULUPINAR : CEMALETİN Oğlu	-	280/15525	280.00	15525.00	Satış 08-06-1988 1838	-
54085357	(SN:50183857) MUSTAFA ER : KADİR Oğlu	-	237/15525	237.00	15525.00	Satış 12-07-1991 2101	-
54085359	(SN:50183843) BEYAZ KANLI : KAZİ Kızı	-	248/15525	248.00	15525.00	Satış 28-11-1991 4207	-
54085362	(SN:5736681) İNANDILAR DENİZCİLİK	-	235/15525	235.00	15525.00	Satış	-

4 / 27

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

	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					02-06-1992 2010	
54085381	(SN:50183845) İBRAHİM CUHACI : KEMAL Oğlu	-	291/15525	291.00	15525.00	Satış 02-07-1992 2371	
54085382	(SN:50183874) SİNAN TATTIPINAR : SABRİ Oğlu	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış 02-08-1993 3299	
54085384	(SN:50183876) ALİ EKBER ŞAHİN : KAZİM Oğlu	-	121/15525	121.00	15525.00	Satış 01-12-1997 4218	
54085387	(SN:50183848) ALİKADİR ER : KADİR Oğlu	-	2444/1552 50	244.40	15525.00	Satış 02-11-1999 4566	
54085390	(SN:50183862) SEMA SATIR : MAKsut Kızı	-	1222/1552 50	122.20	15525.00	İntikal 02-11-1999 4566	
54085395	(SN:50183849) MEHMET ORLAZ : OSMAN Oğlu	-	273/15525	273.00	15525.00	Satış 11-11-1999 4702	
54085396	(SN:50183850) CELAL TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	
54085397	(SN:50183867) AHMET TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	
54085398	(SN:50183868) SALIH TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	
54085399	(SN:50183869) MEHMET TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	

5 / 27

54085400	(SN:50183870) EKREM TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	
54085401	(SN:50183871) SAKİNE ERDAL : ALİ Kızı	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış 22-10-2003 6340	
54085402	(SN:50183872) EKREM TOPÇU : ALİ Oğlu	-	162/15525	162.00	15525.00	Satış 24-03-2006 2590	
54085405	(SN:50183873) RÜSTEM ÇAP : AHMET Oğlu	-	1194/1552 5	1194.00	15525.00	Satış 17-04-2006 3448	
82110874	(SN:69150668) BEYSAFA KOÇAK : AHMET Oğlu	-	8/3105	40.00	15525.00	Satış 24-12-2008 15410	
82111032	(SN:69150674) FAHRETTİN KOÇAK : AHMET Oğlu	-	8/3105	40.00	15525.00	Satış 24-12-2008 15410	
82111035	(SN:69150689) CELAL KOÇAK : AHMET Oğlu	-	8/3105	40.00	15525.00	Satış 24-12-2008 15410	
285377189	(SN:165159763) MURAT SADETTİN YÜKSEL : MUSTAFA NURULLAH Oğlu	-	262/15525	262.00	15525.00	Satış 28-11-2014 12030	
299820814	(SN:166235068) MEHMET YILMAZ : TEKİN Oğlu	-	151/20700	113.25	15525.00	İntikal 24-04-2015 4653	
299820815	(SN:166235074) SERKAN YILMAZ : TEKİN Oğlu	-	151/20700	113.25	15525.00	İntikal 24-04-2015 4653	
299820816	(SN:166235080) NEBAHAT YILMAZ : MEHMET Kızı	-	151/31050	75.50	15525.00	İntikal 24-04-2015	

6 / 27

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

						4653	
367460780	(SN:6451695) DEKAR YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	611/77625	122.20	15525.00	Satış 27-12-2016 12999	
443955424	(SN:165486122) SONGÜL KILIÇÖZ : CEMAL Kızı	-	8/621	200.00	15525.00	Satış 06-09-2018 9043	
489041664	(SN:160762563) VELİ KONDUL : MAHMUT Oğlu	79492282	31/15525	31.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 01-07-2019 B167	
489041665	(SN:179079781) SEMRA GÜLEN : MAHMUT Kızı	79492282	31/15525	31.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 01-07-2019 B167	
489041667	(SN:161105370) GÜLSEREN KONDUL : MAHMUT Kızı	79492282	62/15525	62.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 01-07-2019 B167	
499250506	(SN:179448699) BÜLENT ÖZTÜRK : SABRI Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	
499250507	(SN:167310848) ÖNDER ÖZTÜRK : SABRI Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	
499250508	(SN:179448718) UĞUR BARİŞ ÖZTÜRK : SABRI Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	
499250510	(SN:179448726) SEVGİ ARSLAN : SABRI Kızı	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	
512220932	(SN:179540053) SOLMAZ KOÇ :	-	47/3105	235.00	15525.00	Satış	

7 / 27

	DUCAN Kızı					19-12-2019 17720	
525436006	(SN:50183854) HASAN KILIÇÖZ : ALİ Oğlu	-	28/1035	420.00	15525.00	Satış 12-06-2020 6651	
525436007	(SN:169569562) ZAFER ÖZTÜRK : İBRAHİM Oğlu	-	16/3105	80.00	15525.00	Satış 12-06-2020 6651	
535056030	(SN:182248348) TEZAL YALÇIN : İDRİS Kızı	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal 02-09-2020 11822	
535056031	(SN:182248364) CAHİT OFLAZ : İDRİS Oğlu	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal 02-09-2020 11822	
535056033	(SN:175402318) MUSTAFA KEMAL OFLAZ : İDRİS Oğlu	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal 02-09-2020 11822	
566772173	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	199/5175	597.00	15525.00	Satış 11-02-2021 2474	
615168937	(SN:8154663) NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	5467/2587 5	3280.20	15525.00	Satış 19-10-2021 18916	
689322456	(SN:175402318) MUSTAFA KEMAL OFLAZ : İDRİS Oğlu	-	163/18630 0	13.58	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 16-09-2022 18682	
689322457	(SN:182248348) TEZAL YALÇIN : İDRİS Kızı	-	163/18630 0	13.58	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 16-09-2022 18682	
689322459	(SN:182248364) CAHİT OFLAZ : İDRİS	-	163/18630	13.58	15525.00	Satış Suretiyle	

8 / 27

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

	Oğlu		0			Pay Temliki 16-09-2022 18682	
697232844	(SN:174892250) FETİYE ALTINBAŞ : HÜSEYİN AVNİ Kızı	11491007 8	247/93150	41.17	15525.00	İntikal 11-10-2022 43751	-
697232845	(SN:188352586) ASLI ÖZGÜR : HÜSEYİN AVNİ Kızı	11491007 8	247/93150	41.17	15525.00	İntikal 11-10-2022 43751	-
697232846	(SN:188352618) NURAN METE : HÜSEYİN AVNİ Kızı	11491007 8	247/93150	41.17	15525.00	İntikal 11-10-2022 43751	-
697232847	(SN:170150204) ÖMER METE : HÜSEYİN AVNİ Oğlu	11491007 8	247/93150	41.17	15525.00	İntikal 11-10-2022 43751	-
697232848	(SN:188352639) HİDAYET BİRBEK : HÜSEYİN AVNİ Kızı	11491007 8	247/93150	41.17	15525.00	İntikal 11-10-2022 43751	-
697232851	(SN:43026956) OSMAN METE : HÜSEYİN AVNİ Oğlu	11491007 8	247/93150	41.17	15525.00	İntikal 11-10-2022 43751	-
750927868	(SN:97868519) UMRAN SÖNMEZ : CEMALETTİN Kızı	12325684 2	2/621	50.00	15525.00	İntikal 07-06-2023 12075	-
750927870	(SN:190448577) ÖZLEM KURŞUN : AYHAN Kızı	12325684 2	2/621	50.00	15525.00	İntikal 07-06-2023 12075	-
750927871	(SN:190448561) MELTEM UÇAR : AYHAN Kızı	12325684 2	2/621	50.00	15525.00	İntikal 07-06-2023 12075	-
750927874	(SN:190448566) MEHTAP KAPLAN : AYHAN Kızı	12325684 2	2/621	50.00	15525.00	İntikal 07-06-2023	-

9 / 27

						12075	
757988382	(SN:190734983) MUHAMMET KILIÇÖZ : HASAN Oğlu	-	5/1242	62.50	15525.00	Satış 24-07-2023 15075	-
757988383	(SN:190735048) YUSUF KILIÇÖZ : HASAN Oğlu	-	5/1242	62.50	15525.00	Satış 24-07-2023 15075	-
783165906	(SN:70600021) YILMAZ KOÇ : İSKENDER Oğlu	12868147 7	229/46575	76.33	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-
783165914	(SN:165512241) OKTAY KOÇ : TURAN Oğlu	12868147 7	229/18630 0	19.08	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-
783165921	(SN:165639992) TUĞAY KOÇ : TURAN Oğlu	12868147 7	229/18630 0	19.08	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-
783165931	(SN:182339995) CEZAİR KOÇ : İSKENDER Oğlu	12868147 7	229/46575	76.33	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-
783165935	(SN:183047202) HÜSEYİN KOÇ : İSKENDER Oğlu	12868147 7	229/46575	76.33	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-
783165943	(SN:184277861) BİRSEN OMUR : TURAN Kızı	12868147 7	229/18630 0	19.08	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-
783165946	(SN:189216460) TURGUT KOÇ : -	12868147	229/46575	76.33	15525.00	Satış Suretiyle	-

10 / 27

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

	İSKENDER Oğlu	7				Pay Temliki 15-11-2023 23659	
783165953	(SN:190989553) NECADDİN KOÇ : İSKENDER Oğlu	12868147 7	229/46575	76.33	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-
783165958	(SN:191524584) YÜKSEL YENİCE : TURAN Kızı	12868147 7	229/18630 0	19.08	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad:	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Gülnanım DURAL in veraset ve intikal vergisi ilişiği 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.SI BORÇ İÇİN İSMAIL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)	İSMAIL SÜLEYMANO ĞLU		Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569	
Serh	Kamu Hacizi : SARİYER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 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 Hacizi : SARİYER VERGİ DAİRESİ nin 28/04/2016 tarih 11058 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. (Alacaklı : SARİYER VERGİ	ORHAN ERTAN		Sarıyer - 04-05-2016 14:16 - 4687	

11 / 27

	DAİRESİ )				
Serh	HACİZ:12/10/1987 YEV:3269 H.S:10113 SARIYER İCRA 987/790 BORC: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 BORC:419.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.	HAMDİ SUÖZER		Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3270	
Serh	Kamu Hacizi : 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	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	MEHMET OFLAZ		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:3.375.	MEHMET OFLAZ		Sarıyer - 29-06-1979 00:00 - 3018	
İrtifak	A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIHA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	MEHMET OFLAZ	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN: (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Beyan	Diğer (Konusu: bizzat gelmedikçe işlem yapılmamasına yönelik dilekçesi istin nye 589 dosyadır. ) Tarih: 22/08/2016 Sayı: 2770	RÜSTEM ÇAP			
Serh	Kamu Hacizi : SARİYER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/09/2009 tarih 38215 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31.171,29 TL (Alacaklı : 0 )	BEYSAYA KOÇAK		Sarıyer - 22-10-2009 16:07 - 11705	
Serh	Kamu Hacizi : SARİYER SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 19/02/2015 tarih 2.911.363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılın	BEYSAYA KOÇAK		Sarıyer - 03-03-2015 14:16 - 2172	

12 / 27

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

	İle. Borç : 1841.54 TL (Alacaklı : SARIYER SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ )				
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 )	BEYSAYFA 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 )	BEYSAYFA KOÇAK		Sarıyer - 29-11-2022 16:56 - 24220	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	MEHMET YILMAZ		Sarıyer - 29-06-1979 00:00 - 3018	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	MEHMET YILMAZ		Sarıyer - 29-06-1979 00:00 - 3018	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR ) Tarih: - Sayı: -	BÜLENT ÖZTÜRK	(SN:8153297) HISAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR ) Tarih: - Sayı: -	ÖNDER ÖZTÜRK	(SN:8153297) HISAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR ) Tarih: 20/06/2019 Sayı: E.498042	ÜĞUR BARİŞ ÖZTÜRK	(SN:8153297) HISAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR ) Tarih: - Sayı: -	SEVGİ ARSLAN	(SN:8153297) HISAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR. )	TEZAL YALÇIN	(SN:8158324) HISAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Sarıyer - 21-08-2020 09:28 -	

13 / 27

	Tarih: - Sayı: -		(İSTANBUL) VKN:1000000000	10910	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -	CAHİT OFLAZ	(SN:8158324) HISAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000	Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -	MUSTAFA KEMAL OFLAZ	(SN:8158324) HISAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000	Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 29-06-1979 00:00 - 3018	
İrtifak	A M-MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI INTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN: (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	MUSTAFA KEMAL OFLAZ	(SN:17761738) İDRİS OFLAZ : MUSTAFA Oğlu KN:23069588012	Sarıyer - 16-09-2022 11:31 - 18682	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	TEZAL YALÇIN	(SN:17761738) İDRİS OFLAZ : MUSTAFA Oğlu KN:23069588012	Sarıyer - 16-09-2022 11:31 - 18682	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	CAHİT OFLAZ	(SN:17761738) İDRİS OFLAZ : MUSTAFA Oğlu KN:23069588012	Sarıyer - 16-09-2022 11:31 - 18682	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340	FETİYE		Sarıyer -	

14 / 27

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

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

15 / 27

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

16 / 27

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

				3018	
İrtifak	A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI INTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	OSMAN METE	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN: (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Beyan	Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE'nin Vergi İlişki Kesilmişdir.) Tarih: - Sayı: -	OSMAN METE	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890	Sarıyer - 09-03-2022 16:08 - 4958	
Beyan	Diğer (Konusu: AYHAN SÖNMEZ İN VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR ) Tariht: - Sayı: -	UMRAN SÖNMEZ	(SN:8173463) AYVACIK MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Sarıyer - 02-06-2023 09:38 - 11712	
Beyan	Diğer (Konusu: AYHAN SÖNMEZ İN VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR ) Tariht: - Sayı: -	ÖZLEM KURŞUN	(SN:8173463) AYVACIK MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Sarıyer - 02-06-2023 09:38 - 11712	
Beyan	Diğer (Konusu: AYHAN SÖNMEZ İN VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR ) Tariht: - Sayı: -	MELTEM UÇAR	(SN:8173463) AYVACIK MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Sarıyer - 02-06-2023 09:38 - 11712	
Beyan	Diğer (Konusu: AYHAN SÖNMEZ İN VERGİ İLİŞKİ KESİLMİŞTİR ) Tariht: - Sayı: -	MEHTAP KAPLAN	(SN:8173463) AYVACIK MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Sarıyer - 02-06-2023 09:38 - 11712	

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

17 / 27

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

18 / 27

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

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:70600021) YILMAZ KOÇ : ISKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

19 / 27

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/18630 0	(SN:165512241) OKTAY KOÇ : TURAN Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

20 / 27

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

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/18630 0	(SN:165639992) TUĞAY KOÇ : TURAN Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

21 / 27

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:182339995) CEZAİR KOÇ : ISKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

22 / 27

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

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:183047202) HÜSEYİN KOÇ : ISKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

23 / 27

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/18630 0	(SN:184277861) BİRSEN OMUR : TURAN KIZI	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

24 / 27

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

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:189216460) TURĞUT KOÇ : ISKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

25 / 27

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:190989553) NECADDİN KOÇ : ISKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

26 / 27

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

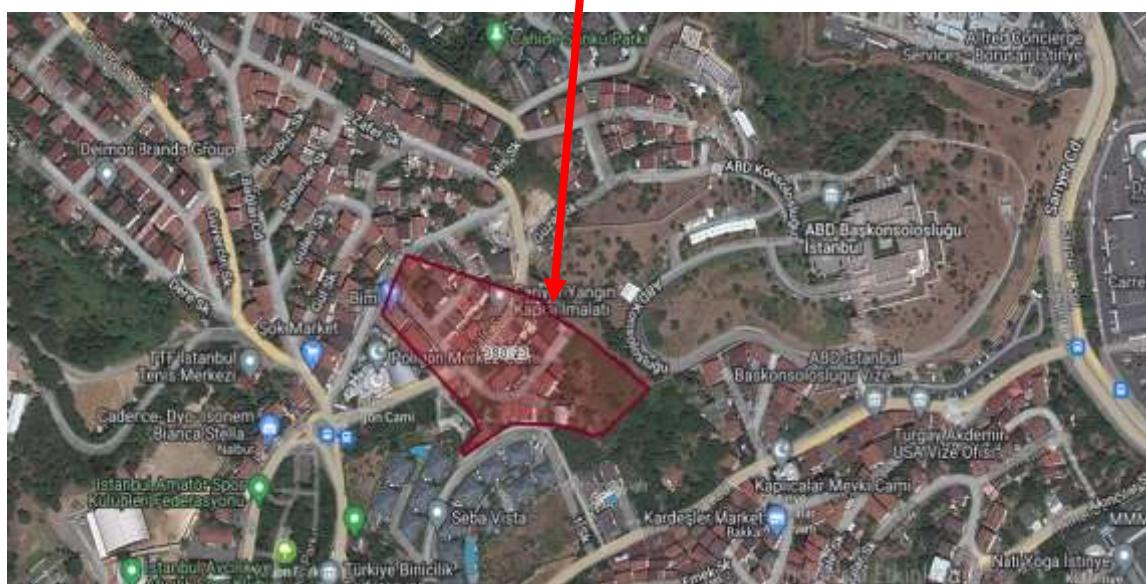
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1500000.00 ETL	0	1/0	0	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTINYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/18630 0	(SN:191524584) YÜKSEL YENİCE : TURAN KIZI	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cMEvJKNN8Nk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

### 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-24635399-754-174125  
Konu : 380 Ada, 23 Parsel

24.11.2023

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

İlgi : 31/10/2023 tarihli ve 152937 sayılı dilekçe.

İlgi yazı ile İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23 Parsel sayılı taşınmazın  
İmar durumu bilgisi istenmektedir.

2023

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

Ancak, parsel çok hisseli olduğundan hissedar muvafakatı alınmadan ya da parseli de kapsayan  
bölgede 3194 İmar Yasası'nın 18. maddesi uygulaması yapılmadan imar uygulaması yapılamamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Sevgi ATALAY  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

Doğrulama Kodu : 93736

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:6670101]

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

Pınar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul  
Telefon No: 444 1 722 Faks No: (0212) 338 40 35 Kep Adresi:

Bilgi İçin : Asiye Bureau BÜKE TÜRKMEN

Raporlar

e-Posta:

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



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

**Taşınmazdan Görünümler:**



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



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



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



## 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 tecrübeinin 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: 45933302186- Lisans No: 404622 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübeinin 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: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

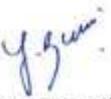
(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübeinin 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

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

 <b>MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ</b>	
Belge Tarihi: 10.08.2022	Belge No: 2022-03.2493
<b>Sayın Doğukan TORUNLER</b> (T.C. Kimlik No: 19570420132 - Lisans No: 915831)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 İbrahim Cihan KURTULAN Başkan Vekili	 Yaşar BAHÇECİ Başkan

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