

Gayrimenkul Değerleme Raporu

ARAZİ HİSSESİ

Poligon Mahallesi
Sarıyer / İstanbul



Rapor Tarihi;
31.12.2025

Rapor No;
2025_1817

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

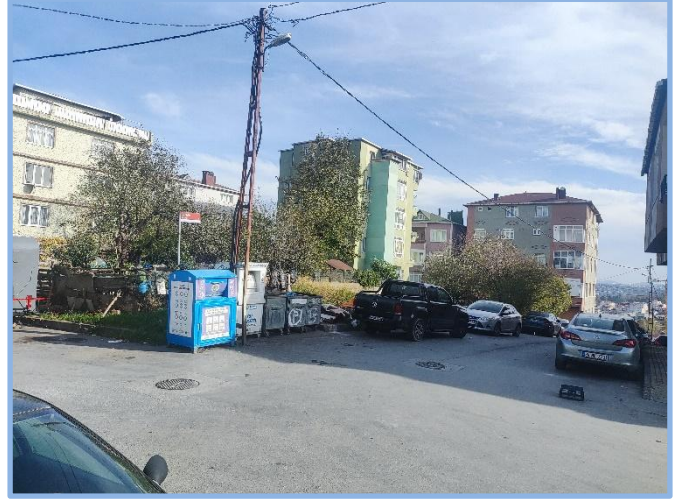
Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



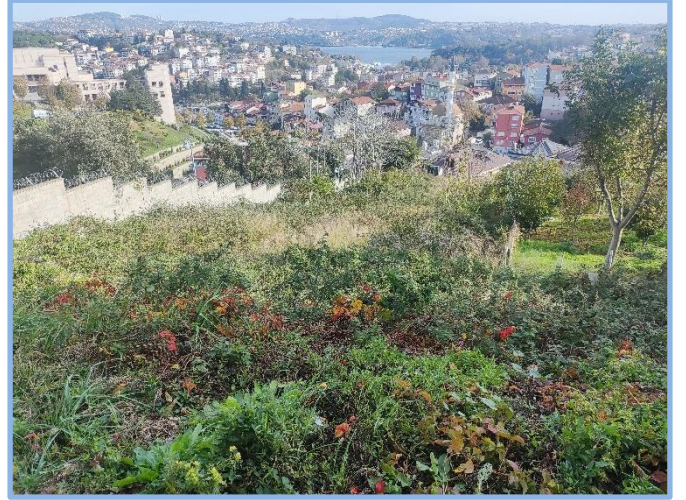
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2025 / 2025_1817
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	15.525 m ² "Tarla" nitelikli taşınmazın 199/5175 payın hisse karşılığı olan 597 m ²
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Taşınmaz üzerinde hisseli mülkiyete sahip çok sayıda ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Bu yapılar ağırlıklı olarak konut amaçlı kullanılmaktadır. Değerleme çalışması yapılan hisseye denk gelen bir yapı olmadığından arsa değeri takdir edilmiştir.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Poligon Mahallesi, Poligon Cad, 380 ada 23 parsel, Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 15.525 m ² yüzölçüme sahip, 380 ada, 23 parsel numaralı "Tarla" vasıflı gayrimenkul.
İmar Durumu	Parsel 1/1000 ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkileme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kısmen park, kısmen yol, kısmen konut alanında kalmakta olup, TAKS: 0,15 KAKS: 0,35 H(Yençok): 6,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Bölge gelişimi ve mevcut imar durumuna göre konut amaçlı kullanımdır.

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Hisse Değeri

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'ye ait 199/5175 Hisse Değeri	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	21.500.000	23.650.000	TL

* % 10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkule ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri.....	10
2.3.1 İmar Durumu.....	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	12
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	12
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
2.3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	13
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası.....	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
3.2.1 Samsun İli.....	16
3.2.2 İlkadım İlçesi.....	16
3.2.3 Kıran Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....	16
3.2.4 Ulaşım	17
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	17
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	17
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	17
3.4.2 Bina Özellikleri.....	19
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri.....	19
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	19
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	20
4.1 Değer Tanımları	20
4.2 Değerleme Yöntemleri	20
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	22
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	22
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	22
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	23
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
6.1 Pazar Yaklaşımı	25
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	25
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....	25
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	25
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	25
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	25
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı	26
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	26
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	26
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	26
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	26
6.3 Gelir Yaklaşımı	26
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	26
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	27
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	27
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	27



6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	27
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni.....	27
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	27
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	27
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	27
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	28
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	28
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	29
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	30
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
8.1.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
9.	DİĞER.....	32
9.1	KDV Konusu	32
10.	SONUÇ.....	33
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
10.2	Nihai Değer Takdiri	33
11.	EKLER.....	34



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025_1817_R1 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi, Metrocity No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkulün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.12.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli 076 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Hisse Değeri	-	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	-	-
Rapor Numarası	2025_702	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Onur Çakmaklı	-	-
Tam Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	512.325.000	-	-
Tam Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	563.557.500	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	19.700.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	21.670.000	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin “pazar değerinin” belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye (Poligon) Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.

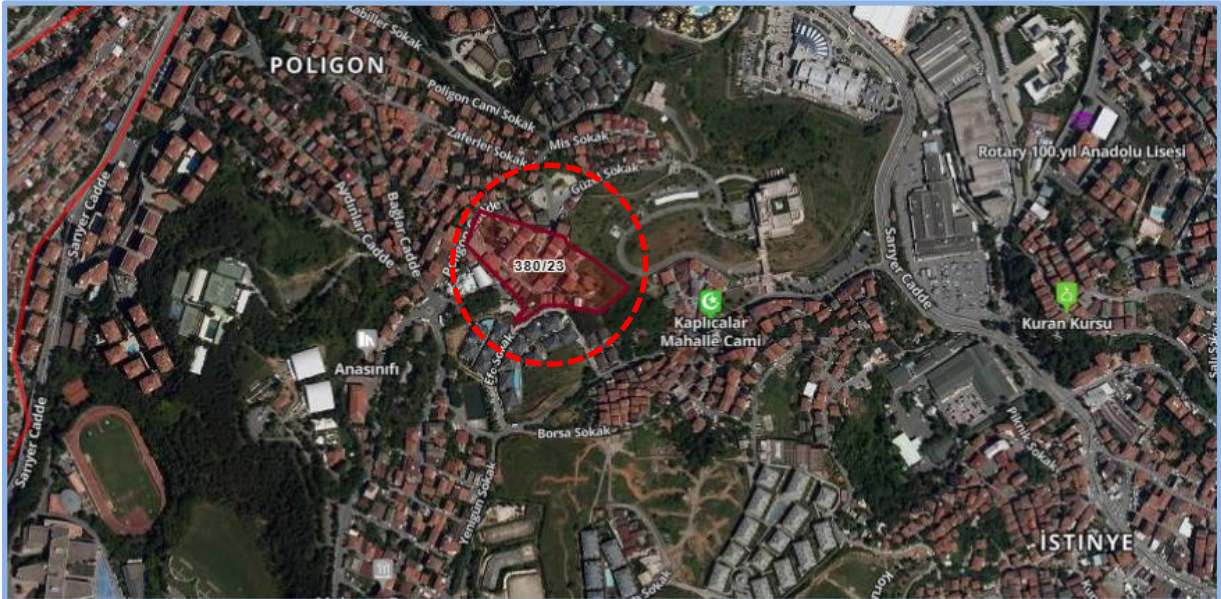
Gayrimenkullerin açık adresi:

Poligon Mahallesi, Poligon Cad., 380 ada 23 parsel, Sarıyer / İSTANBUL

Gayrimenkulün Tanımı: 380 ada, 23 parsel numaralı 15.525 m² yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı ana gayrimenkulün üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Bölgede genel olarak benzer yapı niteliğinde konut kullanımı mevcuttur.

Bölgenin eğimli yapısından dolayı konutlar boğaz manzarasından istifade etmektedir. Parselin bitişiğinde Poligon Merkez Cami, Amerikan Konsolosluğu, yakın mesafede Poligon Parkı bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri									
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği			
İstanbul	Sarıyer	İstinye	380	23	15.525	Tarla			
Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri									
Taşınmaz Kimlik No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No	Malik		Hisse	Hisseye Düşen m²	Cilt	Sahife
23679926	-	-	-	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK A.Ş.,		199/5175	597	6	589
Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye: Satış-11.02.2021/2474									

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 21.11.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün (Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. Hissesi için) Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyan		
Diğer (Konusu: Aplikasyon yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırı dışında yüzölçüm hatası vardır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	28.02.2022	4170
İntifa hakkı vardır	01.10.2025	22625
Diğer (Konusu: hisse hatası vardır) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	16.01.2018	511
İZALE-İ ŞUYUU: 09/04/2007 YEV:3281 SARIYER 2. SULH HUK. MAH. 27/03/2007 TARİH 2007/357 SAY. YAZ. İLE ALİ SEYİT İŞYAR, MEHMET SALİH İŞYAR, EMİN ALİ İŞYAR, MİNE HATUN ŞENGÜL, SEMA SATIR, NEBİYE BÜYÜKOĞLU, EMİNE AZAKLI VE ZİNNET CİN HİSSELERİNE (Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi)	09.04.2007	3281

Parcele ait takyidat belgesinde çok sayıda kamu haczi ve ipotek olduğu görülmüştür. Bu haciz ve ipoteklerin diğer hissedarların hisseleri üzerinde olduğundan burada belirtilmemiştir. Takyidat belgesindeki bütün kayıtlar rapor ekinde sunulmuştur.



2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Parsele ait takyidat belgesinde çok satıda kamu haczi ve ipotek olduğu görülmüştür. Bu haciz ve ipoteklerin diğer hissedarların hisseleri üzerinde olduğu görülmüştür.

Parselin tamamı üzerindeki kayıtlar;

"Aplikasyon yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırı dışında yüzölçüm hatası vardır." veya "hisse hatası vardır" kayıtların parselin belediyedeki alanı ve tapudaki alanı arasındaki farktan kaynaklandığı düşünülmektedir. Belediyeden alınan bilgiye göre belediyenin kullanmış olduğu alanın eski kayıtlardan geldiği ve bağlayıcı olmadığı ve tapudaki alanın geçerli alan olduğu öğrenilmiştir.

Diğer bir kayıt izale-i şüyu kaydı olup, hisseli parselin ortaklığının giderilmesi amacıyla açılmış dava olduğu görülmüştür. Mevcutta 18. Madde yapılması gerektiğinden dava ve 18. Madde süreci henüz uygulamaya sokulmamıştır. Belediyeden alınan bilgiye göre uzun zamandır bu sürecin devam ettiği ve yakın zamanda çözümünün mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Taşınmazın üzerinde "intifa hakkı vardır" irtifak hakkı bulunmaktadır. Ancak aynı tarih ve yevmiye no ile Hatice Şamcı Aydoğmuş hissesi ve Keziban Şamcı hissesi üzerinde intifa hakkı irtifak hakkı bulunması sebebi ile söz konusu hissedarlar için konulduğu düşünülmektedir.

Bu kayıtların değerlendirme konusu hissenin devrine olumsuz bir etkisi olmadığı düşünülmektedir.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

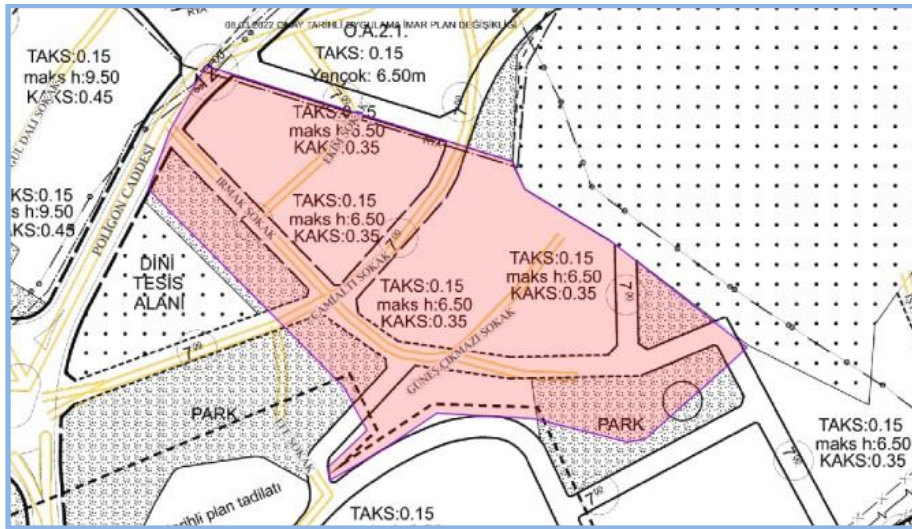
Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre;

Parsel 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kısmen park, kısmen yol, kısmende konut alanında kalmakta olup,

- TAKS: 0,15
- KAKS: 0,35
- H(Yençok): 6,50 m
- Düşük yoğunluklu 'Konut Alanı' yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Emsal hesabı parselin brüt alanı üzerinden yapılacaktır.
- Parselin yaklaşık 6.415 m² imar terki bulunmaktadır.

Parsel; 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda; kısmen "PARK", kısmen "YOL", kısmen de TAKS:0.15, KAKS:0.35, maks h:6.50 m. yapılanma koşullarında "KONUT" alanında kalmaktadır. Ancak, parseli kapsayan bölgede 3194 sayılı İmar Yasasının 18. Maddesi uygulaması yapılmadan ya da hissedar muvafakati alınmadan imar uygulaması yapılamamaktadır.





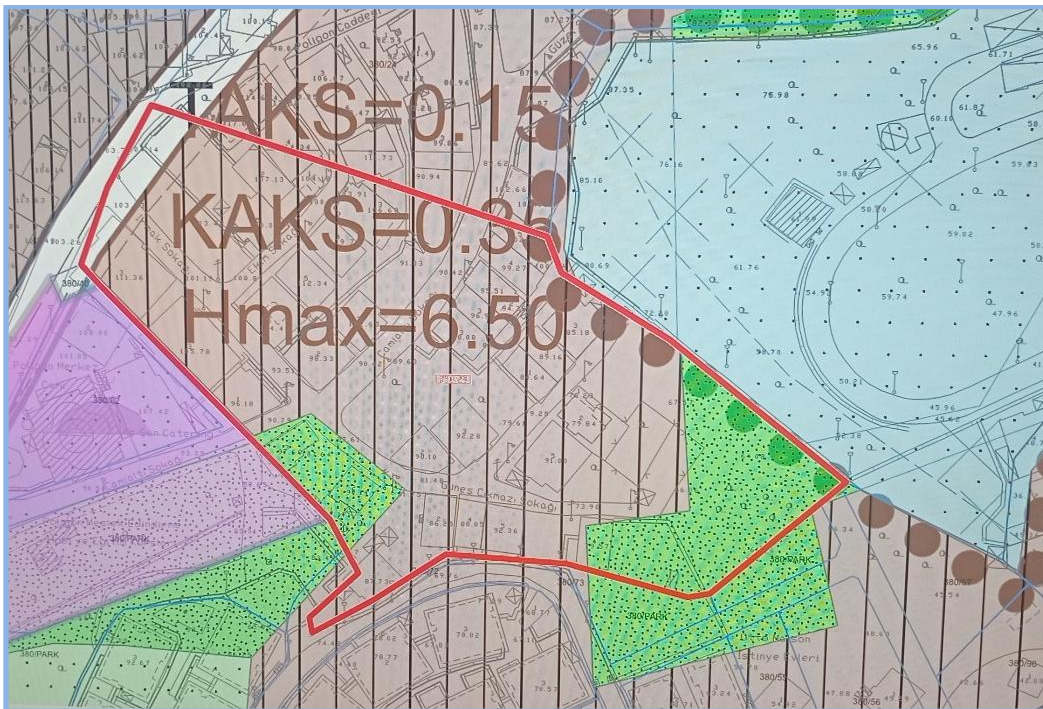
1/1000 ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı:

İlçe belediyesinden ve Büyükşehir Belediyesinden alınan şifahi bilgilere göre parselin Sarıyer İlçesi Gerigörünüm ve Etkilenme bölgesinde; 11.06.2003 tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Mevcut Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına göre;

- TAKS: 0,15
- KAKS: 0,35
- H(Yençok): 6,50 m
- Düşük yoğunluklu 'Konut Alanı' yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ancak mevcut 1/5000 ölçekli plan Büyükşehir Belediye tarafından revize olmuş ve onay için İstanbul 3 numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'na gönderilmiştir. Revize planın onaylanması halinde İBB Meclisi'ne sunulacağı ve bu süreçten sonra askıya çıkarak onaylanacağı tarafımıza bildirilmiştir. Bu süreçten sonra mevcut 1/1000 ölçekli planda revizyon yapılacaktır. Revize çalışmalarının bölgedeki kentsel dönüşümü hızlandıracak içerikte yapılaşma koşullarında olacağı beklentisi vardır. Sürecin yaklaşık 4 yıldır devam ettiği ve kısa zamanda sonuçlanmayabileceği görüşü olarak alınmıştır.



1/5000 ölçekli Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Konu parselde hisseye karşılık gelen kapalı alan bulunmaması sebebiyle dosya incelemesi yapılmamıştır. Alınan şifahi bilgiye göre parsel üzerindeki yapıların çoğunluğu ruhsatsız yapı olup, bazı yapıların yapı kayıt belgesi olduğu bildirilmiştir. Değerleme çalışmasında hisseye karşılık gelen tarla(fiilen arsa) değeri takdir edilmiştir. Bu sebeple bu yapılar değerlendirme sırasında dikkate alınmamıştır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır. Ancak mevcut 1/5000 ölçekli plan Büyükşehir Belediye tarafından revize olmuş ve onay için İstanbul 3 numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'na gönderilmiştir. Mevcutta imar uygulaması yapılamamaktadır.

2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Konu parselde hisseye karşılık gelen kapalı alan bulunmaması sebebiyle dosya incelemesi yapılmamıştır. Alınan şifahi bilgiye göre parsel üzerindeki yapıların çoğunluğu ruhsatsız yapı olup, bazı yapıların yapı kayıt belgesi olduğu bildirilmiştir. Değerleme çalışmasında hisseye karşılık gelen tarla(fiilen arsa) değeri takdir edilmiştir. Bu sebeple bu yapılar değerlendirme sırasında dikkate alınmamıştır.

2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Konu parselde hisseye karşılık gelen kapalı alan bulunmaması sebebiyle dosya incelemesi yapılmamıştır. Alınan şifahi bilgiye göre parsel üzerindeki yapıların çoğunluğu ruhsatsız yapı olup, bazı yapıların yapı kayıt belgesi olduğu bildirilmiştir. Değerleme çalışmasında hisseye karşılık gelen tarla(fiilen arsa) değeri takdir edilmiştir. Bu sebeple bu yapılar değerlendirme sırasında dikkate alınmamıştır.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.7 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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

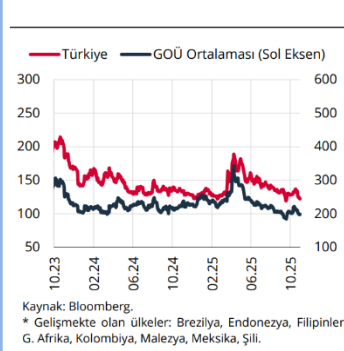
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

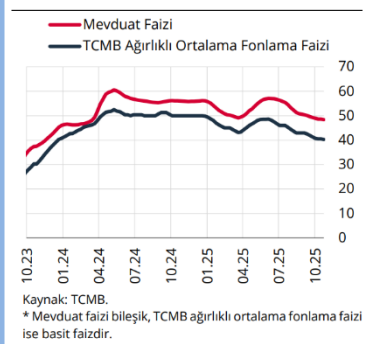
OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisinin ise %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

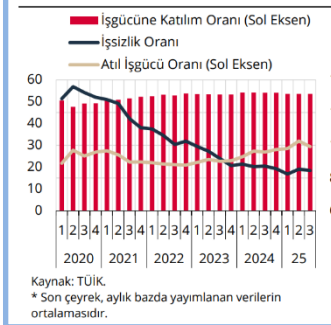
Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Grafik : Toplam İstihdam Oranı ve İstihdam Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda



büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretilmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlandırma davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

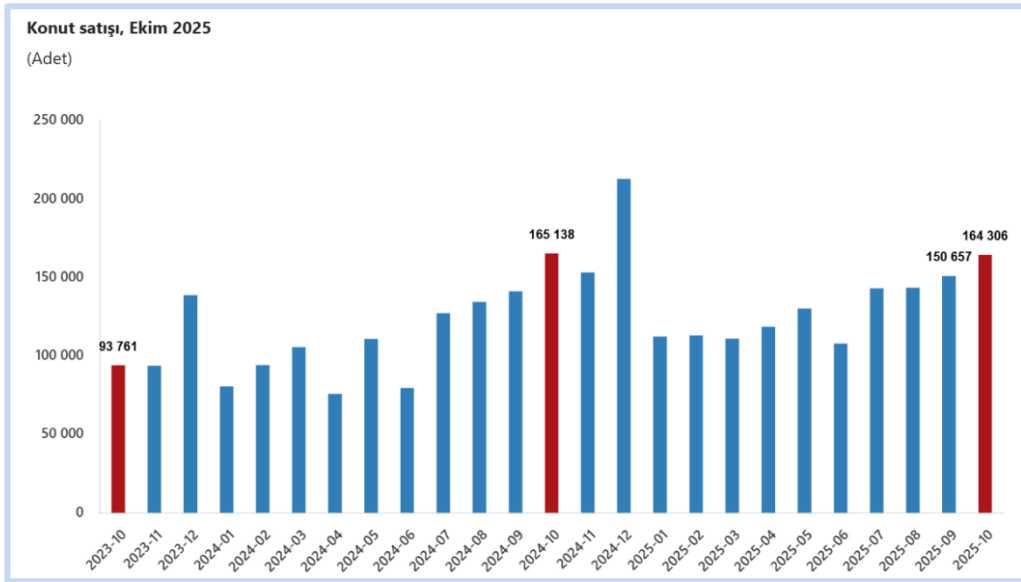
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.



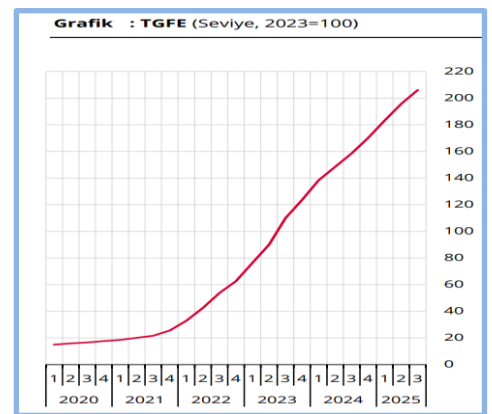
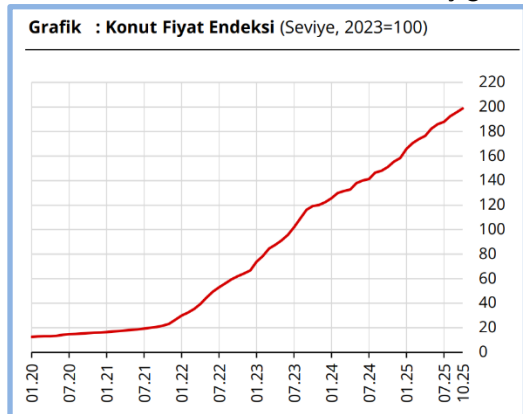


Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarında da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.



Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci; dünyada ise on yedinci sıradadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

3.2.2 Sarıyer İlçesi

Sarıyer, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer ilçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir. İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kâğıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçede Kestâne, Şifâ, Gürcü, Fındık, Ayazma ve Mâden adlarında birçok kaynak suyu bulunur.

3.2.3 İstinye Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

İstinye , Türkiye'nin İstanbul ilinin Sarıyer ilçesine bağlı bir mahalledir . Nüfusu 15.721'dir (2022). Şehrin Avrupa yakasındadır . Emirgan ve Yeniköy mahalleleri arasında , Boğaz'ın kuzeybatı kıyısında yer almaktadır. Hafta sonları insanların dolaştığı Boğaz'ın en güzel sahil yerlerinden biridir. İstinye, kafeleri ve deniz ürünleri restoranlarıyla ünlüdür. Küçük bir koy da İstinye'yi ziyaret etmek için tercih edilen bir yer yapan şeyler arasındadır. Ayrıca mahalle, 2007 yılında açılan İstanbul'un en yeni alışveriş merkezlerinden biri olan İstinye Park'a da oldukça yakındır . İstinye Park, üst düzey tüketici grubuna yöneliktir ve çoğunlukla dünyaca ünlü moda markalarına ev sahipliği yapmaktadır.



3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için İstinye sahil hattında İstinye Caddesinden Fatih Sultan Mehmet Köprüsü istikametine ilerlerken sağ kolda kalan Katar Caddesine dönülür. Katar Caddesinden İstinye Park AVM istikametine ilerlerken sağ kolda kalan Poligon Caddesine dönülür ve cadde üzerinden 700 m ilerledikten sonra sağımızda kalan parsel ulaşılır. Parsel üzerinden birden fazla yapı olup İrmak Sokak, Ekim Sokak ve Camialtı Sokaklarını kapsamaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

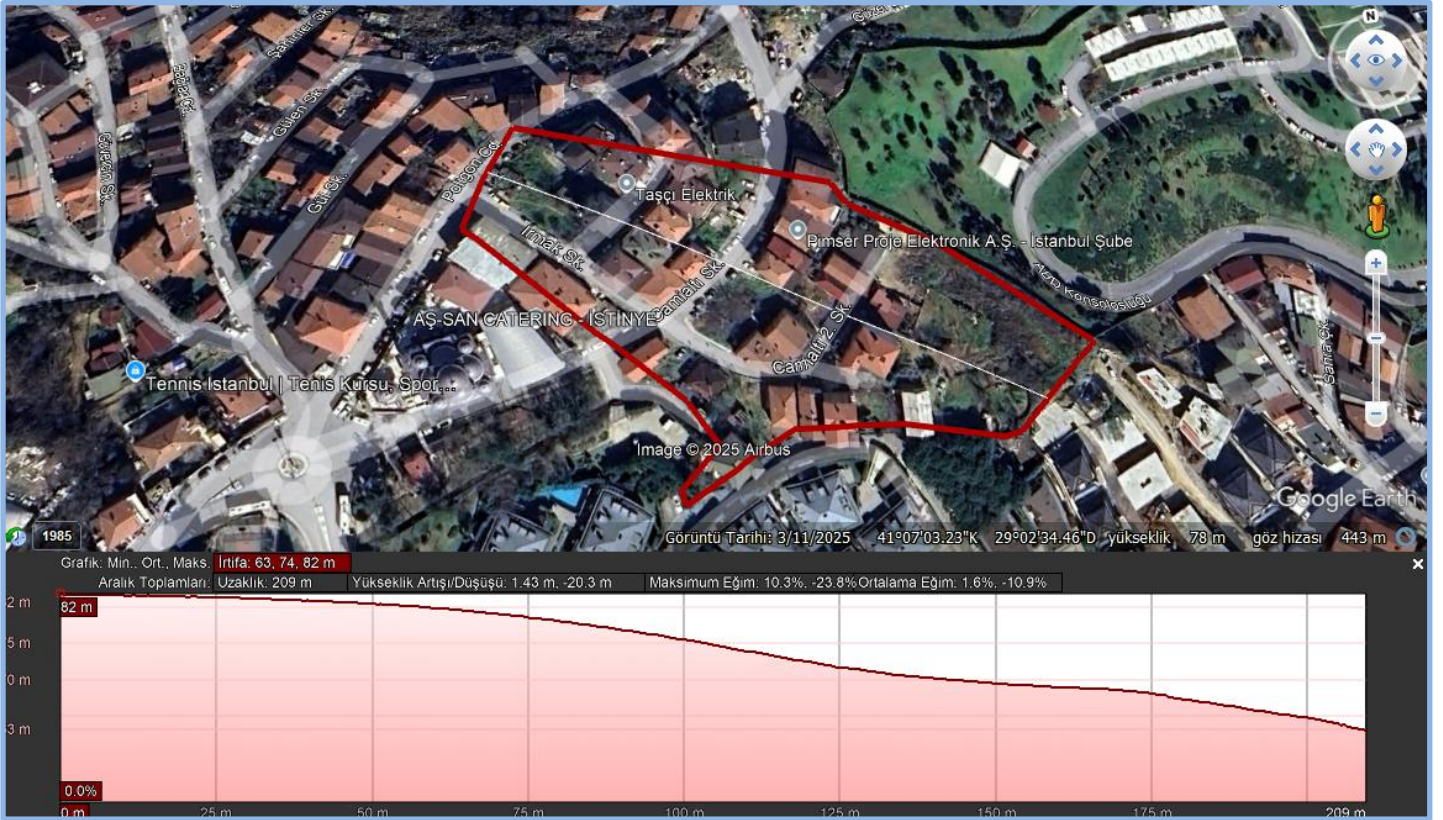
Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi'nde yer almaktadır.

380 ada, 23 numaralı parsel 'Tarla' nitelikli olup (fiilen arsa), 15.525 m² yüzölçüme sahiptir. Parselin imar planına göre bir kısmı park alanı, bir kısmı yol ve bir kısımda düşük yoğunluklu konut alanında konumlanmaktadır. Arsa üzerinde genelde konut kullanımlı 1 ila 6 katlı ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Yapıların bazılarının Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Parselin belli bir kısmını yeşil alanlar kaplamaktadır. Parsel Amerikan Konsolosluğu ile komşudur. Amerikan Konsolosluğu ile sınır olduğu bölgede bulunan yeşil alan kısmı sit alanı olarak belirlenmiştir. Parsel '1/5000 ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı' sınırları içerisinde kalmaktadır. Bölgedeki birçok parsel bu plan sınırları içerisinde kalmaktadır ve parseller üzerinde ruhsatsız benzer yapılar konumlanmaktadır. 1/5000 ölçekli planın revizyon aşamasında olduğu bildirilmiştir. 1/5000 ölçekli planın onaylanması sürecinden sonra 18. Madde uygulaması ile bölge yapılaşmaya açılacaktır. Parselin ortalama eğimi %10.9 'dur. Parsel konumu ve eğimi sayesinde boğaz manzarasından istifade etmektedir. Eğimler ilgili görseller ve açıklamaları aşağıda belirtilmiştir.



Görselde parselin ortasında belirtilen kesit çizgisine göre ortalama eğimi %10.9'dur. Bu eğim sayesinde konutlar boğaz manzarasından faydalanmaktadır.



 Sorgulama Sonuçları:	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü
	50	380	23	15363 m ²

Meri İmar Plan Adı: 1/1000 ÖLÇEKLİ SARIYER,GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGELERİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI		
Tasdik Tarihi: 29.07.2003	Bina Yüksekliği (maks H): -	İnşaat Nizamı: -
Ölçeği: 1/1000	Bina Cephesi (maks): -	Kitle Tabanı: -
İlçe: Sarıyer	Bina Derinliği (maks): -	TAKS: -
Belediye: Sarıyer Belediyesi	Ön Bahçe: -	KAKS: 0.35
Mahalle: POLİGON MAH.	Yan Bahçe: -	EMSAL: -
Sokak/Mevki: -	Arka Bahçe: -	Kot Alınacak Nokta: -

Plandaki Kullanım Amacı: PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, FUAR, OYUN ALANLARI,DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI

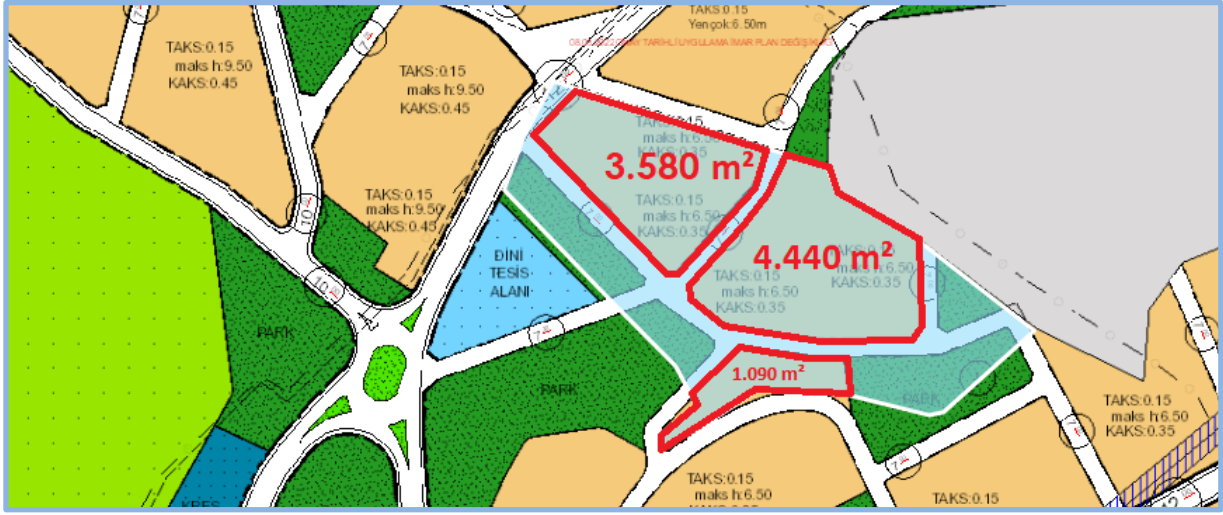
Özel Hükümler: Silüet alanında kalmaktadır.

Plan Notları: [Plan notları indirmek için buraya tıklayın.](#)

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	İstanbul
İlçe	Sarıyer
Mahalle/Köy	İstinye
Mahalle No	146094
Ada	380
Parsel	23
Tapu Alanı	15.525,00
Nitelik	Tarla
Mevkii	Kaplıca
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	50

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 18 |





Konu gayrimenkul 15.525 m² yüzölçümüne sahip olup, yaklaşık 9.110 m² düşük yoğunluklu konut alanına sahiptir. Parselin yaklaşık 6.415 m² terki bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel "Tarla" (fiilen arsa) niteliklidir. Parsel üzerinde 1 ila 6 kat arasında değişen yapılar mevcuttur. Bu yapıların çoğunluğu ruhsatsız yapı olup, bazıları için yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Fakat değerlemeye konu hisseye karşılık gelen kapalı alanını bulunmamaktadır. Değerleme çalışmasında hisseye karşılık arsa değeri takdir edilmiştir.

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerlemeye konu parsel "Tarla" (fiilen arsa) niteliklidir. Rapora konu herhangi bir bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu parsel "Tarla" (fiilen arsa) niteliklidir. Parsel üzerinde 1 ila 6 kat arasında değişen yapılar mevcuttur. Bu yapıların çoğunluğu ruhsatsız yapı olup, bazıları için yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Fakat değerlemeye konu hisseye karşılık gelen kapalı alanını bulunmamaktadır. Değerleme çalışmasında hisseye karşılık arsa değeri takdir edilmiştir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel "Tarla"(fiilen arsa) niteliklidir. Parsel üzerinde 1 ila 6 kat arasında değişen yapılar mevcuttur. Bu yapılar genelde konut kullanımındadır. Fakat değerlemeye konu hisseye karşılık gelen kapalı alanını bulunmamaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme 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.
- 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.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
- + Şehir merkezinde konumlu olması
- + Prestijli bölgede bulunması
- + Parselin eğimli yapısı ve konumundan dolayı boğaz manzarası bulunmaktadır.

Zayıf Yönleri

- * Parselin hisseli olması ve hissedar sayısının fazla olması
- * Parsel üzerinde ruhsatsız yapıların bulunması
- * İmar terkinin bulunması
- * Parselin mevcut imar planları revizyon aşamasındadır. Revize planlar onaylandıktan sonra 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi uygulaması yapılması beklenmektedir. Yapılaşma sürecinin daha da uzama ihtimali vardır.

Fırsat

- + Parselin de içinde bulunduğu bölge için plan revizyonları yapılmakta olup, revize planlar onaylandıktan sonra arsa üzerinde nitelikli konut projesi geliştirme imkanı bulunmaktadır.

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Konum	Ada/Parsel	Yapılaşma Şartları	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	Tel. No.
1	Ferahevler	388/6	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. (0,15-0,35)(0,35-0,75)	200	11.750.000	58.750	Taşınmaza yakın mesafede, toplamda 113.996 m ² büyüklüğe sahip 388 ada 6 parselde 200 m ² alana karşılık gelen hissesi 11.750.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlıkla 10.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	Profesyonel Emlak 0541 155 91 58
2	İstinye	372/23	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahiptir.	481	38.000.000	79.000	Taşınmaza yakın mesafede, 481 m ² büyüklüğe sahip 372 ada 23 parsel 38.000.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlıkla 30.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	Remax 05326265384
3	Tarabya	1787/182	Konut alanı, Hmax:7,50 , Kaks:0,50	564	33.750.000	59.840	Taşınmaza yakın mesafede, 564 m ² büyüklüğe sahip tam hisseli arsa 33.750.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlıkla 27.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	Ag Invest Emlak 0532 327 14 53
4	Şehit Halil İbrahim Caddesi	1062/108	Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi'nde kalmakta olup, yapılaşma şartı yoktur.	684	22.500.000	32.894	Taşınmaza yakın mesafede, Şehit Halil İbrahim Caddesine cephe, 684 m ² büyüklüğe sahip 1062 ada 108 parsel 22.500.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlıkla 19.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	Retroia Emlak 0545 386 8669
5	Aynı mevki	500/66	Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi'nde kalmakta olup, yapılaşma şartı yoktur.	510	22.000.000	43.137	Taşınmaza yakın mesafede, 510 m ² büyüklüğe sahip arsa 22.000.000 TL fiyatla satılıktır. Pazarlıkla 19.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.	Kw Karma Emlak 0506 600 27 38



- Satılık arsa emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 28.000 TL/m² - 68.500 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık arsa emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, yapılaşma şartları, alan ve mülkiyet" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu, manzarası vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Yapılaşma Şartlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, arsanın imar planlarındaki yapılaşma koşulları (Taks, Kaks, Hmax vb.) kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mülkiyete İlişkin Düzeltme Kriterinde, arsanın hissedar sayısı kriteri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaz alanlar gözetildiğinde daha düşük şerefiyeye sahiptir.

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkule göre daha az sayıda hissedara sahiptir. Bu durum mülkiyete ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur. Konu parsel hissedar sayısının fazla olması sebebiyle düşük şerefiyeye sahiptir.

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre daha iyi konumda yer almaktadır. Bu durum onuma ilişkin düzeltme kriterlerinde göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaz, konumu daha iyi olan emsallere göre düşük şerefiyeye sahiptir.

Emsal gayrimenkullerden 'Emsal 1 ve Emsal 2', konu taşınmazla aynı yapılaşma şartlarına sahip, Emsal 3 daha iyi şarta sahiptir, diğer emsaller ise 'Boğaziçi öngörünüm bölgesi' sınırlarında kaldığından daha düşük yapılaşma şartlarına sahiptir. Bu durum yapılaşma şartına ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur. Konu taşınmaz, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip olması sebebiyle diğer emsallere göre daha yüksek şerefiyeye sahiptir.

Arsa Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri

	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	11.750.000	38.000.000	33.750.000	22.500.000	22.000.000	TL
Pazarlık Payı	15%	21%	20%	16%	14%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	10.011.000	30.020.000	27.000.000	18.990.000	19.008.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	200	481	564	684	510	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	200	481	564	684	510	m ²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	58.750	79.002	59.840	32.895	43.137	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	50.055	62.412	47.872	27.763	37.271	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	-20%	0%	10%	10%	%
Yapılaşma Şartına İlişkin Düzeltme	-10%	0%	-5%	15%	15%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	0%	0%	5%	0%	%
Mülkiyet durumuna ilişkin	0%	-20%	-20%	-20%	-20%	%
Toplam Düzeltme	-25%	-40%	-25%	10%	5%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	37.541	37.447	35.904	30.539	39.134	TL/m ²
Ortalaması			36.113			TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Değerleme konusu arsaların ortalama satış değerinin 36.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme 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.
- 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.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün arsa değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek satılık arsa emsalleri dikkate alınmış, emsal alınan değerler " konum, alan, mülkiyet ve yapılaşma şartları" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç



Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Arsa Pazar Değeri (Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. Hisse Değeri)			
Ada/ Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
380/23	597	36.000	21.492.000
Toplam	597		21.500.000
Toplam Yaklaşık 21.500.000 TL			

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,



(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet geliri bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz kiralanabilir nitelikte değildir.

6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları



Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının **"Bölge gelişimi ve mevcut imar durumuna göre konut amaçlı kullanım"** olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün Tarla özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (199/5175 Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Arsa Pazar Değeri	21.500.000
Maliyet Yaklaşımı	Arsa Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Arsa Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **21.500.000-TL (Yirmi Bir Milyon Beş Yüz Bin-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul Tarla (fiilen arsa) niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkulün Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. hisseleri üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde kamu hacizlerinin bulunması gayrimenkulün devrine engel nitelikte değerlendirilmektedir..

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 380 ada 23 parsel 'Tarla' nitelikli olup, tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır. Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır. Ruhsatsız yapılara yönelik yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 380 ada 23 parsel 'Tarla' nitelikli olup, tarla (fiili arsa) hisse değerlemesidir. Değerleme konusu hisse malikinin parselde yapısı bulunmamaktadır. Ancak parselin üzerinde diğer hissedarlara ait çok sayıda ruhsatsız, 1 ila 6 kat arası yapı bulunmaktadır. Bir kısmı için alınan Yapı Kayıt Belgeleri belediye dosyasında yer almaktadır. Ruhsatsız yapılara yönelik yönelik belediye dosyasında herhangi yaptırım kararına rastlanmamıştır.

8.1.5 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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların



yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Diğer yandan;

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." ifadesi yer almaktadır. Burada da ortaklığın mülkiyeti ifadesi açık olmamakla birlikte tam mülkiyet olarak değerlendirilmektedir. Oysa parselde çok sayıda hissedar ve yapı kayıt belgeli yapı bulunmaktadır. Parsel 18. Madde uygulamasına tabi olup, uygulanması halinde parsel tarla niteliğinden çıkarak arsa niteliği kazanmış olsa bile çözüm sürecinin belirsizliği söz konusudur.

Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği ile fiili niteliği arasında uyumsuzluk olması, 18. Madde uygulamasına tabi olması, hissedar sayısının fazlalığı, üzerinde konumlu çok sayıda ruhsatsız, bir kısmı Yapı Kayıt Belgeli yapıların bulunması, fiili yer belirlemesinin uzun süre alabilecek olması sebebiyle GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve Üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu yapının "Tarla" nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

Tam Hisse Değeri

1 Adet Tarla	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	558.900.000	614.790.000 TL

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş Hissesine Düşen Değer

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'ye ait 199/5175 Hisse Değeri	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	21.500.000	23.650.000 TL

*% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

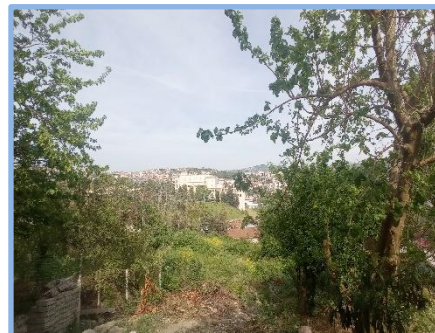
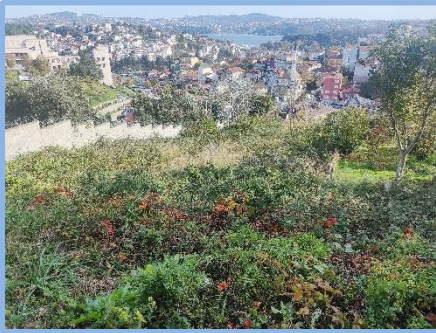
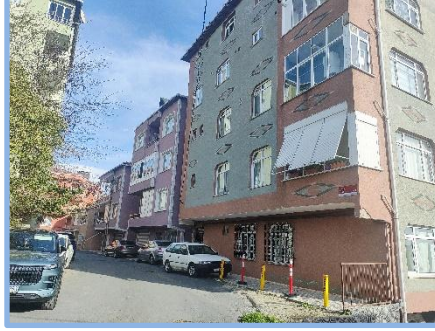
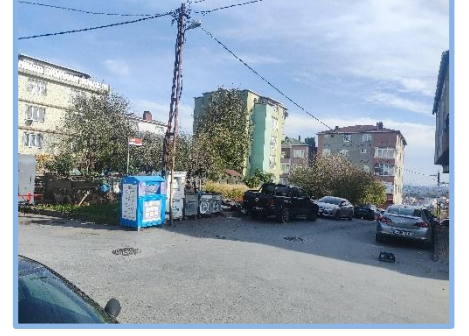
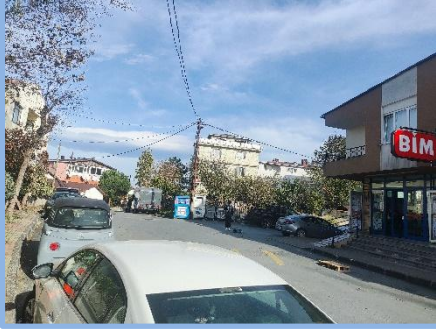


11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. İmar Durumu
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Yapı Ruhsatı
8. Mimari Proje Görselleri
9. UAVT Sorgu Kodu
10. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



1.FOTOĞRAFLAR



2.TAPU ÖRNEĞİ

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	SARIYER		
	Mahalle/Köy:	İSTİNYE		
	Mevki:	KAPLICA		
	Ada:	380	Parsel:	23
	Yüz Ölçümü:	15.525,00 m2	Cilt/Sayfa No:	6 - 589
	Niteliği:	TARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ		199/5175	597,00
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	23679926	Satış	3.095.000,00	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sözlü Uygundur	
		11/02/2021 - 2474	Verilis Tarihi : 11/02/2021 Merve O. MİŞZ Yerel Müdür Yardımcısı	
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parçaları ve belirlenmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				



2. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

İdari

Adres

Analiz

Coğrafi

İstanbul

Sarıyer

İstinye

380

23

Sorgula

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	İstanbul
İlçe	Sarıyer
Mahalle/Köy	İstinye
Mahalle No	146094
Ada	380
Parsel	23
Tapu Alanı	15.525,00
Nitelik	Tarla
Mevkii	Kaplıca
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	50

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Kayıt Bulunamadı	



3.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 36 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-11-2025-10:14



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İntifa hakkı vardır.(Şablon: İntifa Hakkı)	(SN:50183823) MUSTAFA ŞAMCI : İSA Oğlu KN:38785677988	Sarıyer - 01-10-2025 10:55 - 22625	
Beyan	Diğer (Konusu: Aplikasyon yapılan parselin tapu yüzölçümü ile	(SN:6650745)	Sarıyer -	

1 / 36



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 - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:190989553) NECADDİN KOÇ : İSKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

35 / 36

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 - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:189216460) TURGUT KOÇ : İSKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

34 / 36



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 - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/18630 0	(SN:184277861) BİRSEN OMUR : TURAN Kızı	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

33 / 36

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 - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:183047202) HÜSEYİN KOÇ : İSKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

32 / 36



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 - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:182339995) CEZAR KOÇ : İSKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

31 / 36

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 - İSTİNYE 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	-	

30 / 36



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 - İSTİNYE 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	-	

29 / 36

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 - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/46575	(SN:70600021) YILMAZ KOÇ : İSKENDER Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

28 / 36



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

27 / 36

İrtifak	İntifa hakkı vardır.	KEZİBAN ŞAMCI	(SN:50183823) MUSTAFA ŞAMCI : İSA Oğlu KN:38785677988	Sarıyer - 01-10-2025 10:55 - 22625
---------	----------------------	------------------	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

26 / 36



	tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)				
Beyan	Diğer (Konusu: Gülhanım DURAL in veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	ADEM DURAL	(SN:8405475) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 10-03-2023 11:28 - 5321	
Beyan	Diğer (Konusu: vergi ilişkisi keşilmiştir) Tarih: - Sayı: -	ADEM DURAL	(SN:8327463) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 29-11-2024 11:31 - 24402	
Beyan	Diğer (Konusu: harun dural a ait vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	ADEM DURAL	(SN:8327463) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 25-07-2025 15:38 - 16542	
Beyan	Diğer (Konusu: Gülhanım DURAL in veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	MAHMUT DURAL	(SN:8405475) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 10-03-2023 11:28 - 5321	
Beyan	Diğer (Konusu: vergi ilişkisi keşilmiştir) Tarih: - Sayı: -	MAHMUT DURAL	(SN:8327463) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 29-11-2024 11:31 - 24402	
Beyan	Diğer (Konusu: harun dural a ait vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	MAHMUT DURAL	(SN:8327463) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 25-07-2025 15:38 - 16542	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	HATİCE ŞAMCI AYDOĞMUŞ	(SN:50183823) MUSTAFA ŞAMCI : İSA Oğlu KN:38785677988	Sarıyer - 01-10-2025 10:55 - 22625	

25 / 36

	OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	DEMİRCİOĞLU		4702	
Serh	HACİZ:895.519.101 TL.SI BORÇ İÇİN İSMAİL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)	MÜRÜVVET TUBA DEMİRCİOĞLU		Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569	
Beyan	Diğer (Konusu: İSMAİL SÜLEYMANOĞLU nun veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	MÜRÜVVET TUBA DEMİRCİOĞLU	(SN:8124726) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ VKN:7350323890	Sarıyer - 03-01-2024 08:52 - 57	
Beyan	Diğer (Konusu: Gülhanım DURAL in veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	HARUN DURAL	(SN:8405475) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 10-03-2023 11:28 - 5321	
Beyan	Diğer (Konusu: vergi ilişkisi keşilmiştir) Tarih: - Sayı: -	HARUN DURAL	(SN:8327463) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 29-11-2024 11:31 - 24402	
Beyan	Diğer (Konusu: harun dural a ait vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	HARUN DURAL	(SN:8327463) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 25-07-2025 15:38 - 16542	
Beyan	Diğer (Konusu: Gülhanım DURAL in veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	MERYEM ÇALIŞKAN	(SN:8405475) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 10-03-2023 11:28 - 5321	
Beyan	Diğer (Konusu: vergi ilişkisi keşilmiştir) Tarih: - Sayı: -	MERYEM ÇALIŞKAN	(SN:8327463) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 29-11-2024 11:31 - 24402	
Beyan	Diğer (Konusu: harun dural a ait vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	MERYEM ÇALIŞKAN	(SN:8327463) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4630261650	Sarıyer - 25-07-2025 15:38 - 16542	
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden	ADEM DURAL			

24 / 36



	nun veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	KAMİL SÜLEYMANO ĞLU	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ VKN:7350323890	03-01-2024 08:52 - 57	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	MEHMET KEMAL SÜLEYMANO ĞLU		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	MEHMET KEMAL SÜLEYMANO ĞLU		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	MEHMET KEMAL SÜLEYMANO ĞLU	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Serh	HACİZ:895.519.101 TL.SI BORÇ İÇİN İSMAİL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)	MEHMET KEMAL SÜLEYMANO ĞLU		Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569	
Beyan	Diğer (Konusu: İSMAİL SÜLEYMANOĞLU nunun veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	MEHMET KEMAL SÜLEYMANO ĞLU	(SN:8124726) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ VKN:7350323890	Sarıyer - 03-01-2024 08:52 - 57	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	MÜRÜVET TUBA DEMİRCİOĞL U		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	MÜRÜVET TUBA DEMİRCİOĞL U		Sarıyer - 29-06-1979 00:00 - 3018	
İrtifak	A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM	MÜRÜVET TUBA	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 -	

23 / 36

Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	HASAN HÜSEYİN SÜLEYMANO ĞLU		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	HASAN HÜSEYİN SÜLEYMANO ĞLU	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Serh	HACİZ:895.519.101 TL.SI BORÇ İÇİN İSMAİL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)	HASAN HÜSEYİN SÜLEYMANO ĞLU		Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569	
Beyan	Diğer (Konusu: İSMAİL SÜLEYMANOĞLU nunun veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	HASAN HÜSEYİN SÜLEYMANO ĞLU	(SN:8124726) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ VKN:7350323890	Sarıyer - 03-01-2024 08:52 - 57	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	ÖMER KAMİL SÜLEYMANO ĞLU		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	ÖMER KAMİL SÜLEYMANO ĞLU		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 KAMİL SÜLEYMANO ĞLU	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Serh	HACİZ:895.519.101 TL.SI BORÇ İÇİN İSMAİL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)	ÖMER KAMİL SÜLEYMANO ĞLU		Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569	
Beyan	Diğer (Konusu: İSMAİL SÜLEYMANOĞLU	ÖMER	(SN:8124726) RIHTIM VERASET VE	Sarıyer -	

22 / 36



	işlenmiştir.				
Serh	Kamu Haczi : 034264 BAYRAMPAŞA Vergi Dairesi nin 27/10/2025 tarih 1393934 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 722763.74 TL (Alacaklı : 034264 BAYRAMPAŞA Vergi Dairesi)	YILMAZ KOÇ		Sarıyer - 27-10-2025 16:07 - 25200	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 07/10/2024 tarih 2024/127793 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 123428.79 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	OKTAY KOÇ		Sarıyer - 07-10-2024 14:39 - 20027	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	MAKBULE SÜLEYMANOĞLU		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	MAKBULE SÜLEYMANOĞLU		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	MAKBULE SÜLEYMANOĞLU	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Serh	HACİZ:895.519.101 TL.Sİ BORÇ İÇİN İSMAİL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)	MAKBULE SÜLEYMANOĞLU		Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569	
Beyan	Diğer (Konusu: İSMAİL SÜLEYMANOĞLU nun veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	MAKBULE SÜLEYMANOĞLU	(SN:8124726) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ VKN:7350323890	Sarıyer - 03-01-2024 08:52 - 57	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	HASAN HÜSEYİN SÜLEYMANOĞLU		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	

21 / 36

	İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	SÖNMEZ	MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1260324992	02-06-2023 09:38 - 11712	
Beyan	Diğer (Konusu: AYHAN SÖNMEZ İN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	ÖZLEM KURŞUN	(SN:8173463) AYVACIK MARMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1260324992	Sarıyer - 02-06-2023 09:38 - 11712	
Beyan	Diğer (Konusu: AYHAN SÖNMEZ İN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	MELTEM UÇAR	(SN:8173463) AYVACIK MARMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1260324992	Sarıyer - 02-06-2023 09:38 - 11712	
Beyan	Diğer (Konusu: AYHAN SÖNMEZ İN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	MEHTAP KAPLAN	(SN:8173463) AYVACIK MARMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1260324992	Sarıyer - 02-06-2023 09:38 - 11712	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Banka Alacakları İcra Dairesi nin 09/09/2024 tarih 2024/76049 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90921.26 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	YILMAZ KOÇ		Sarıyer - 10-09-2024 22:18 - 17860	
Serh	İhtiyati Haciz : Bakırköy Banka Alacakları İcra Dairesi nin 20/01/2025 tarih 2025/7442 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 448544.36 TL . (Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi)	YILMAZ KOÇ		Sarıyer - 20-01-2025 09:25 - 1407	
Serh	İcrai Haciz : Küçükçekmece İcra Dairesi nin 24/02/2025 tarih 2024/121201 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19088.98 TL bedel ile Alacaklı : Boğaziçi Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	YILMAZ KOÇ		Sarıyer - 24-02-2025 14:55 - 4505	
Serh	İcrai Haciz : Küçükçekmece İcra Dairesi nin 24/02/2025 tarih 2024/124306 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10728.74 TL bedel ile Alacaklı : Boğaziçi Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz	YILMAZ KOÇ		Sarıyer - 25-02-2025 10:16 - 4583	

20 / 36



Irtifak	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:	3018 Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Beyan	Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir.) 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 BİRBEN		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	HİDAYET BİRBEN		Sarıyer - 29-06-1979 00:00 - 3018	
Irtifak	A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	HİDAYET BİRBEN	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Beyan	Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	HİDAYET BİRBEN	(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 - 3018	
Irtifak	A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	OSMAN METE	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Beyan	Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir.) 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	UMRAN	(SN:8173463) AYVACIK	Sarıyer -	

19 / 36

Beyan	Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir.) 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	ASLI ÖZGÜR		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	ASLI ÖZGÜR		Sarıyer - 29-06-1979 00:00 - 3018	
Irtifak	A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	ASLI ÖZGÜR	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Beyan	Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	ASLI 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	
Irtifak	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	
Beyan	Diğer (Konusu: Hüseyin Avni METE nin Vergi İlişği Kesilmiştir.) 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 -	

18 / 36



Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 16/07/2024 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 812.02 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 16-07-2024 09:32 - 13495	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 01/11/2024 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 827.32 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 01-11-2024 11:27 - 22132	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 01/11/2024 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 827.32 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 01-11-2024 11:27 - 22133	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 08/10/2025 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 875.63 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 08-10-2025 11:52 - 23374	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	FETİYE ALTINBAŞ		Sarıyer - 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	

17 / 36

		ŞİRKETİ VKN			
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 İNTİFA 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	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 09/04/2025 tarih 2022/140826 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3249.96 TL bedel ile Alacaklı : İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.	NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 09-04-2025 14:16 - 7900	
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	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 22/02/2024 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 759.47 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 22-02-2024 16:48 - 3989	

16 / 36



	VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	OFLAZ	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:	21-08-2020 09:28 - 10910	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 22/02/2024 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 759.47 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 22-02-2024 16:48 - 3989	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 16/07/2024 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 812.02 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 16-07-2024 09:32 - 13496	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 01/11/2024 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 827.32 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 01-11-2024 11:25 - 22131	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 08/10/2025 tarih 2024/1544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 875.63 TL bedel ile Alacaklı : Ck Boğaziçi Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CAHİT OFLAZ		Sarıyer - 08-10-2025 11:52 - 23374	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	MUSTAFA KEMAL OFLAZ	(SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:	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		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	

15 / 36

Serh	Kamu Haczi : 034283 SARIYER Vergi Dairesi nin 29/11/2022 tarih 1407560 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50557.08 TL (Alacaklı : 034283 SARIYER Vergi Dairesi)	BEYSAFA KOÇAK		Sarıyer - 29-11-2022 16:56 - 24220	
Serh	Kamu Haczi : 034283 SARIYER Vergi Dairesi nin 16/12/2024 tarih 1824723 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 428588.72 TL (Alacaklı : 034283 SARIYER Vergi Dairesi)	BEYSAFA KOÇAK		Sarıyer - 16-12-2024 15:06 - 26004	
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 İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	BÜLENT ÖZTÜRK	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	ÖNDER ÖZTÜRK	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: 20/06/2019 Sayı: E.498042	UĞUR BARIŞ ÖZTÜRK	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	SEVGİ ARSLAN	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	TEZAL YALÇIN	(SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:	Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in	CAHİT	(SN:8158324) HİSAR VERASET VE	Sarıyer -	

14 / 36



	Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 46925.35 TL (Alacaklı : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ)	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	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 YARIYA 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: vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	CELAL TOPÇU	(SN:8148182) KAÇKAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 01-10-2024 11:43 - 19523
Beyan	Diğer (Konusu: bizzat gelmedikçe işlem yapılmamasına yönelik dilekçesi istinye 589 dosyadadır.) Tarih: 22/08/2016 Sayı: 2770	RÜSTEM ÇAP		
Serh	Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/09/2009 tarih 38215 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31.171,29 TL (Alacaklı : 0)	BEYSAFA KOÇAK		Sarıyer - 22-10-2009 16:07 - 11705
Serh	Kamu Haczi : SARIYER SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 19/02/2015 tarih 2.911.363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1841.54 TL (Alacaklı : SARIYER SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	BEYSAFA KOÇAK		Sarıyer - 03-03-2015 14:16 - 2172
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL SARIYER S.G.M. nin 17/06/2022 tarih a7ce07a76cf24bda8a86f03a0e297ada sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 18500 TL (Alacaklı : SGK)	BEYSAFA KOÇAK		Sarıyer - 17-06-2022 10:54 - 12573

13 / 36

	AYDOĞMUŞ : MUSTAFA Kızı					Kadar Bakma Akdi. 01-10-2025 22625	
902531604	(SN:197577710) KEZİBAN ŞAMCI : MUSTAFA Kızı	-	5/1242	62.50	15525.00	Ölünceye Kadar Bakma Akdi. 01-10-2025 22625	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : SARIYER 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 Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ nin 28/04/2016 tarih 11058 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. (Alacaklı : SARIYER VERGİ DAİRESİ)	ORHAN ERTAN		Sarıyer - 04-05-2016 14:16 - 4687	
Serh	HACİZ:12/10/1987 YEV:3269 H.S:10113 SARIYER İCRA 987/790 BORÇ:2.000.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.	HAMDİ SUÖZER		Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3269	
Serh	HACİZ:12/10/1987 YEV:3270 H.S:10114 SARIYER İCRA 987/791 BORÇ:419.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.	HAMDİ SUÖZER		Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3270	
Serh	Kamu Haczi : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ nin 18/08/2014 tarih 4412 sayılı Haciz	İNANDILAR DENİZCİLİK		Sarıyer - 02-09-2014 14:34 -	

12 / 36



783165958	(SN:191524584) YÜKSEL YENİCE : TURAN Kızı	12868147 7	229/18630 0	19.08	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 15-11-2023 23659	-
788435670	(SN:50034232) MAKBULE SÜLEYMANOĞLU : SÜLEYMAN Kızı	12993119 4	8/3105	40.00	15525.00	İntikal 13-12-2023 25658	-
788435671	(SN:191975303) HASAN HÜSEYİN SÜLEYMANOĞLU : İSMAİL Oğlu	12993119 4	2/1035	30.00	15525.00	İntikal 13-12-2023 25658	-
788435672	(SN:156427949) ÖMER KAMİL SÜLEYMANOĞLU : İSMAİL Oğlu	12993119 4	2/1035	30.00	15525.00	İntikal 13-12-2023 25658	-
788435673	(SN:191975266) MEHMET KEMAL SÜLEYMANOĞLU : İSMAİL Oğlu	12993119 4	2/1035	30.00	15525.00	İntikal 13-12-2023 25658	-
788435674	(SN:191975293) MÜRÜVVE TUBA DEMİRCİOĞLU : İSMAİL Kızı	12993119 4	2/1035	30.00	15525.00	İntikal 13-12-2023 25658	-
857685977	(SN:91113549) HARUN DURAL : EMİN Oğlu	14207225 4	3/575	81.00	15525.00	İntikal 30-12-2024 27503	-
857685981	(SN:194804012) MERYEM ÇALIŞKAN : HARUN Kızı	14207225 4	3/575	81.00	15525.00	İntikal 30-12-2024 27503	-
857685984	(SN:167537639) ADEM DURAL : HARUN Oğlu	14207225 4	3/575	81.00	15525.00	İntikal 30-12-2024 27503	-
857685987	(SN:171422525) MAHMUT DURAL : HARUN Oğlu	14207225 4	3/575	81.00	15525.00	İntikal 30-12-2024 27503	-
902531603	(SN:197206623) HATİCE ŞAMCI	-	5/1242	62.50	15525.00	Ölünceye	-

11 / 36

						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) CEZAI 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) TURĞUT KOÇ : İSKENDER Oğlu	12868147 7	229/46575	76.33	15525.00	Satış Suretiyle 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	-

10 / 36



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 BİRBEN : 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 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	-

9 / 36

	İBRAHİM Oğlu					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 Temlikli 16-09-2022 18682	-
689322457	(SN:182248348) TEZAL YALÇIN : İDRİS Kızı	-	163/18630 0	13.58	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temlikli 16-09-2022 18682	-
689322459	(SN:182248364) CAHİT OFLAZ : İDRİS Oğlu	-	163/18630 0	13.58	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temlikli 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	-

8 / 36



						9043	
489041664	(SN:160762563) VELİ KONDUL : MAHMUT Oğlu	79492282	31/15525	31.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temlik 01-07-2019 8167	-
489041665	(SN:179079781) SEMRA GÜLEN : MAHMUT Kızı	79492282	31/15525	31.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temlik 01-07-2019 8167	-
489041667	(SN:161105370) GÜLSEREN KONDUL : MAHMUT Kızı	79492282	62/15525	62.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temlik 01-07-2019 8167	-
499250506	(SN:179448699) BÜLENT ÖZTÜRK : SABRİ Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	-
499250507	(SN:167310848) ÖNDER ÖZTÜRK : SABRİ Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	-
499250508	(SN:179448718) UĞUR BARIŞ ÖZTÜRK : SABRİ Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	-
499250510	(SN:179448726) SEVGİ ARSLAN : SABRİ Kızı	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	-
512220932	(SN:179540053) SOLMAZ KOÇ : DUCAN Kızı	-	47/3105	235.00	15525.00	Satış 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 : -	-	16/3105	80.00	15525.00	Satış	-

7 / 36

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 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	-

6 / 36



	SABRİ Oğlu					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 OFLAZ : 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) SALİH 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	-
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	-

5 / 36

						4922	
54085348	(SN:50183841) ORHAN ERTAN : REMZİ Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085349	(SN:50183853) HAMDİ ŞUÖZER : 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 : CEMALETTİN 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 : KAZI Kızı	-	248/15525	248.00	15525.00	Satış 28-11-1991 4207	-
54085362	(SN:5736681) İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	235/15525	235.00	15525.00	Satış 02-06-1992 2010	-
54085381	(SN:50183845) İBRAHİM ÇUHACI : KEMAL Oğlu	-	291/15525	291.00	15525.00	Satış 02-07-1992 2371	-
54085382	(SN:50183874) SINAN TATLIPINAR :	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış	-

4 / 36



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	-
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	-
54085331	(SN:50183825) ŞAKİR YILDIRIM : MEHMET Oğlu	-	130/15525	130.00	15525.00	Satış 10-03-1977 986	-
54085333	(SN:50183827) FAHRIYE VURAL : SATILMIŞ Kızı	-	137/15525	137.00	15525.00	Satış 15-04-1977 1463	-
54085334	(SN:50183828) HİDİR 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 3282	-
54085337	(SN:50183831) REŞİT KAYA : AHMET Oğlu	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış 13-12-1977 4794	-
54085339	(SN:50183833) FATMA SARDOĞAN : SEFER Kızı	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 22-12-1977	-

3 / 36

	hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırı dışında yüzölçüm hatası vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	SARIYER KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	28-02-2022 15:27 - 4170	
Beyan	Diğer (Konusu: hisse hatası vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7850068) İSTANBUL TAPU VE KADASTRO II.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 16-01-2018 16:56 - 511	
Beyan	İZALE-İ 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 BÜYÜKÖĞLU,EMİNE AZAKLI VE ZİNNET CİN HİSSELERİNE(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi)		Sarıyer - 09-04-2007 00:00 - 3281	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
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 : NİAZİ Oğlu	-	136/15525	136.00	15525.00	Satış 16-12-1976 4687	-

2 / 36



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 - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	229/18630 0	(SN:191524584) YÜKSEL YENİCE : TURAN Kızı	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) **0teNu9dNe6m** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



 SARIYER BELEDİYESİ Sayı : E-24635399-754-2025-4244/14820 Konu : İmar Durumu	T.C. SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: E-24635399-754-2025-4244/14820 Tarih: 19.11.2025 Dosya Numarası: 2025-331772  19.11.2025
ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİNE		
İlgi : 13.11.2025 tarih ve 2025-330260 sayılı dilekçe.		
İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 ada, 23 parsel sayılı yerin imar durumu yazılı olarak talep edilmektedir.		
Parsel: 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda; kısmen "PARK", kısmen "YOL", kısmen de TAKS:0.15, KAKS:0.35, maks h:6.50 m. yapılanma koşullarında "KONUT" alanında kalmaktadır.		
Ancak, parseli kapsayan bölgede 3194 sayılı İmar Yasasının 18. Maddesi uygulaması yapılmadan ya da hissedar muvafakati alınmadan imar uygulaması yapılamamaktadır.		
Bilgilerinize rica ederim.		
Bayram Ali BAŞTAN Belediye Başkanı a. Teknik Başkan Yardımcısı		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.		
Doğrulama Kodu: A1ED48E2	Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-ebys	
Adres :Pınar Mahallesi Günyüzü Caddesi No: 2 Sarıyer- İSTANBUL Telefon No :444 1 722 Fax No : 0212 338 40 25 Kep Adresi : sariyerbel.yazisleri@hs01.kep.tr İnternet Adresi : https://www.sariyer.bel.tr	Bilgi için: Aysu YALÇIN AĞMA MİMAR Telefon No: 444 1 722	
1/1		



10. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.01.2019

No : 411411

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Süleyman IŞIKGÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR







TDUB012593994950

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

16.05.2025

KİMLİK BİLGİLERİ

T.C. Kimlik No: 42511130210
Adı Soyadı: SÜLEYMAN IŞIKGÖZ

LİSANS BİLGİLERİ

Lisans Adı: Gayrimenkul Değerleme Lisansı
Lisans Numarası: 411411
Lisans Durumu: Aktif

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ BİLGİLERİ

Belge Numarası: 2023-01.11766
Belge Tipi: Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tecrübe Süresi: 5 Yıl
Belge Tarihi: 2023-05-17
Üyelik Durumu: Onaylandı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

