

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Hisseli Arsa

(Bina Deprem Felaketinde Yıkılmıştır.)

Güneşli Mahallesi

6197 Ada 4 Parsel

Güneşli Mahallesi

Elbistan / Kahramanmaraş



Sunulan;

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;

31.12.2025

Rapor No;

2025_1844



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



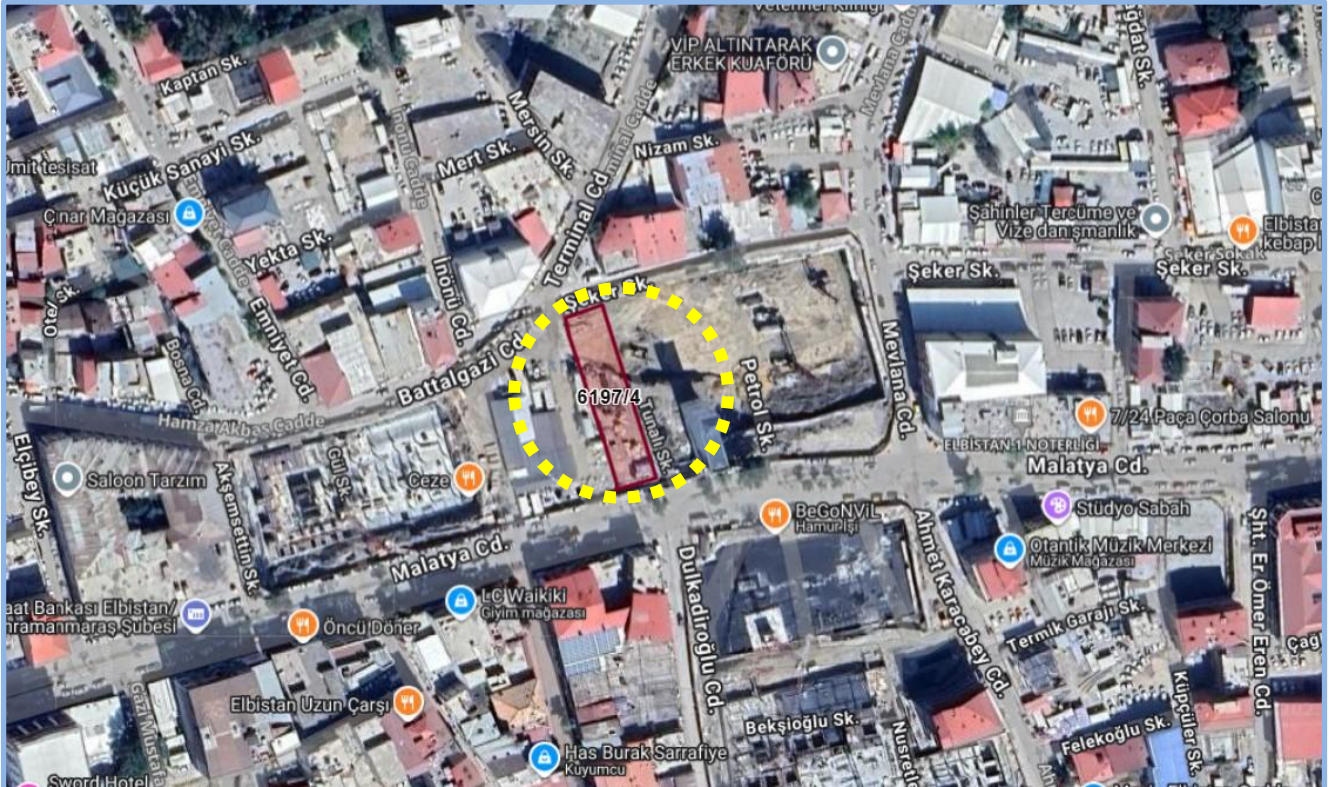
Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkulün 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_1844
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Hisseli Arsa (247/3860 Hissesi)
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Hisseli Arsa (Kat Mülkiyetli Bina Yıkılmış Olup Kat İrtifakı Terkin Edilmiş, Hisseli Arsa Olarak Tescil Edilmiştir.)
Gayrimenkulün Açık Adresi	Güneşli Mh. İ. Karaoğlan Meydanı 6197 Ada 4 Parsel Elbistan / Kahramanmaraş
Tapu Kayıtları	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 893,16 m ² yüz ölçüme sahip, 6197 ada, 4 parsel numaralı "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman" vasıflı ana taşınmazın Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş 247/3860 hissesi.
İmar Durumu	Parsel "Rezerv Yapı Alanı"nda kalmaktadır. İmar planına göre Bitişik Nizam, 4 Kat, T1 (Ticaret) yapılanma koşulları bulunmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Arsa Üstünde Ticari Fonksiyonlu Bina İnşa Edilmesi

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli) Hisse Değeri

1 Adet Arsa Payı (494/7720)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	1.715.000	1.886.500	TL

* % 10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle 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 Raporda 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****Niyazi AYDIN**
Lisans No: 400918**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 Gayrimenkulün 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	10
2.2.1 Tapu Kayıtları	10
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	10
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkulün 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	11
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (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 Kahramanmaraş İli.....	16
3.2.2 Elbistan İlçesi.....	16
3.2.3 Güneşli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4 Ulaşım	16
3.2.5 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
3.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
3.3.1 Arsa Özellikleri.....	16
3.3.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
3.3.3 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.....	17
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	18
4.1 Değer Tanımları	18
4.2 Değerleme Yöntemleri	18
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	20
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	20
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	20
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	21
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	21
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
6.1 Pazar Yaklaşımı	23
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	23
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	23
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	23
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	23
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	24
6.2 Maliyet Yaklaşımı	24
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	24
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	24
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	24
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	24
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	24
6.3 Gelir Yaklaşımı	24
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	24
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	25
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	25
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	25
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde)	25
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	25
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni	25



6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar	25
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	25
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	25
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	25
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	26
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	26
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	26
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	26
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	27
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
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	27
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	27
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	28
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	28
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	28
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	28
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	28
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	29
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
9.	DİĞER	30
9.1	KDV Konusu	30
10.	SONUÇ	31
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
10.2	Nihai Değer Takdiri	31
11.	EKLER	32



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde 2025_1844 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi 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 Niyazi AYDIN (Lisans no: 400918) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.12.2025 ile 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 ve 2025.076 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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	-	-	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	-	-
Rapor Numarası	2025_673	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Niyazi AYDIN Fatih TOSUN	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	1.515.000	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	1.530.150	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	1.515.000	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	1.530.150	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının bilgileri yukarıda sunulmaktadır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün “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 Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Gayrimenkul Karaoğlan meydanı önünde, Şeker, Tunalı sokakları ve Malatya Caddesi arasında yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi:

Güneşli Mh. Karaoğlan Meydanı 6197 Ada 4 Parsel Elbistan / KAHRAMANMARAŞ

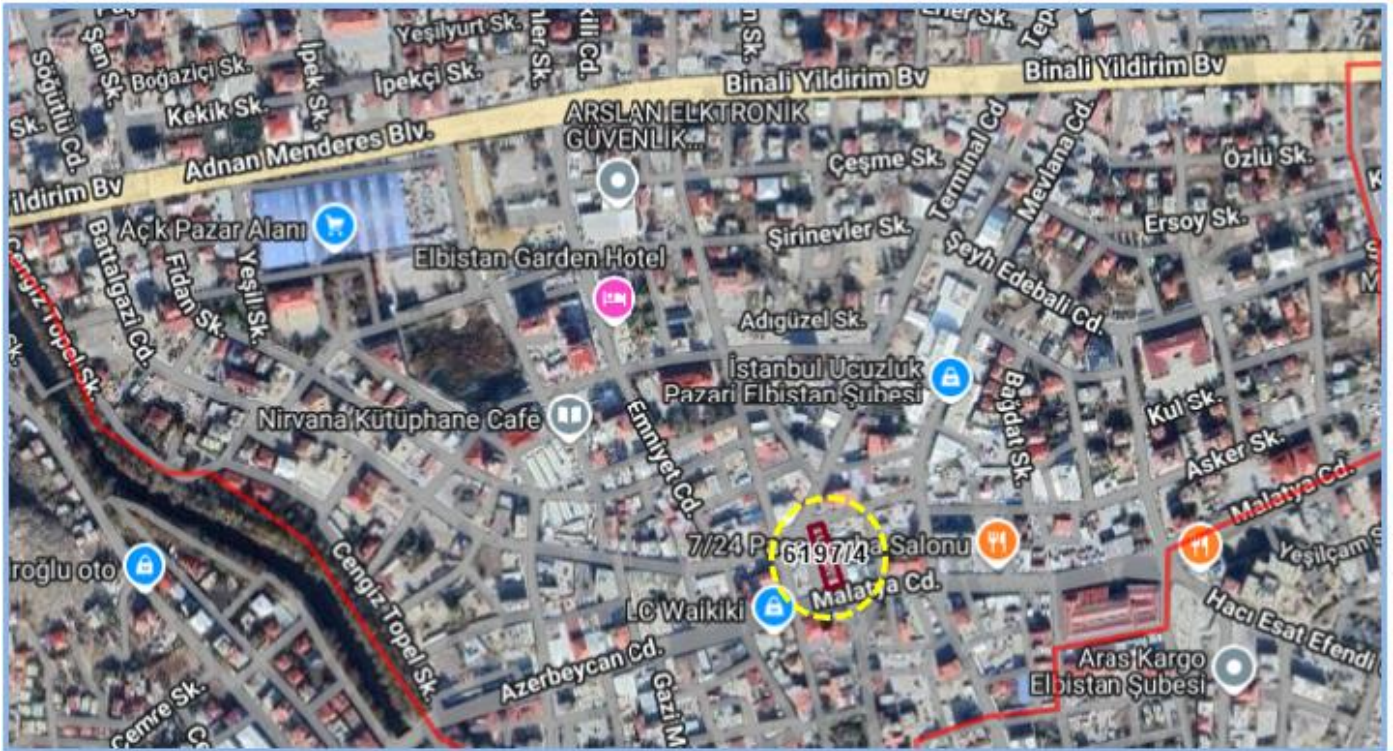
Gayrimenkulün Tanımı: Konu taşınmaz tapu kaydına göre Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 893,16 m² yüz ölçüme sahip, 6197 ada, 4 parsel numaralı "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman" vasıflı ana taşınmazın Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş 247/3860 hissesidir. Kat mülkiyetli bina yıkılmış olup kat irtifakı terkin edilmiş, hisseli arsa olarak tescil edilmiştir.

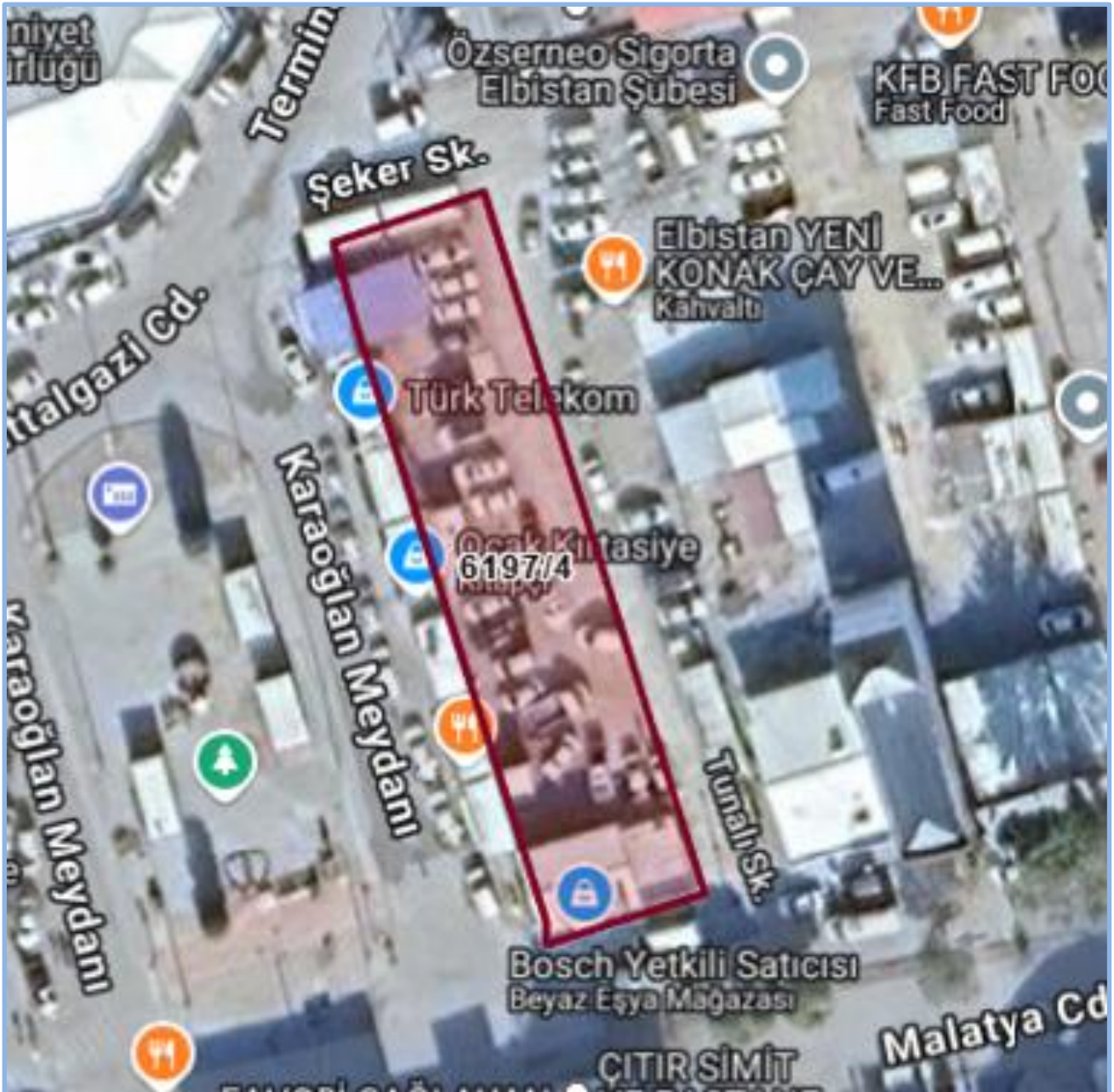
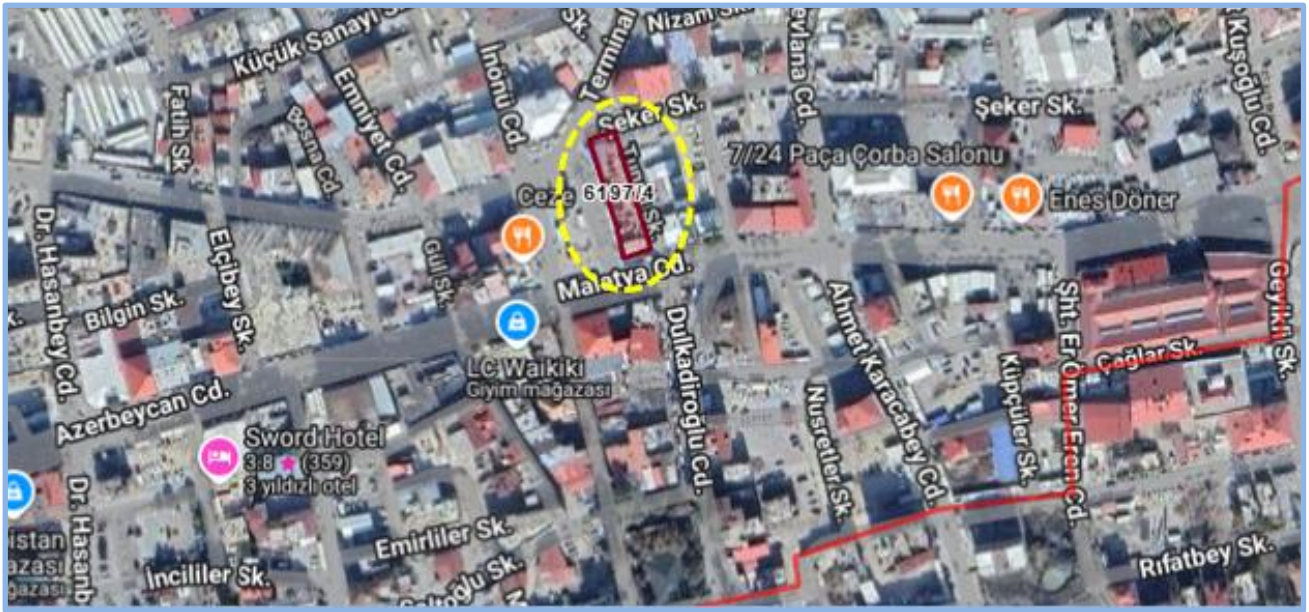
06.02.2023 Kahramanmaraş depremi öncesi parsel üzerinde yapı olduğu bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapılar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle yıkılmıştır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat aşamasında olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir.

İnşaat faaliyeti birden fazla parseli kapsamakta olup, mevcut durumda parsel sınırları yerinde net olarak belirgin değildir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapının fonksiyonu ve proje detayları ilgili idareler nezdinde henüz tam olarak netleşmemiştir. Bu nedenle taşınmaz, değerlendirme çalışması kapsamında, mevcut durumda fiilen hisseli boş arsa niteliğinde değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün Konumu





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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri								
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz ölçümü	Niteliği	Malik	Hisse
Kahramanmaraş	Elbistan	Güneşli	6197	4	893,16 m ²	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	247/3860
Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; 6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 / 32822								
Taşınmaz Kimlik No: 127252842								
Cilt/Sahife: 22/2102								

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, 24.12.2025 tarihli “Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı” belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri (Şeker GYO A.Ş 247/3860 Hissesi Üzerindeki Takyidatlar	Tarih	Yev.
Beyan		
6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur)	02.12.2025	32822
Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye)	10.01.2018	324
Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272 (Şablon: Diğer)		
Diğer malikler üzerinde yer alan takyidatlar ekte sunulmaktadır.		

2.2.1.2 Gayrimenkul ile 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. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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://parselorgu.tkgm.gov.tr” online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme 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.

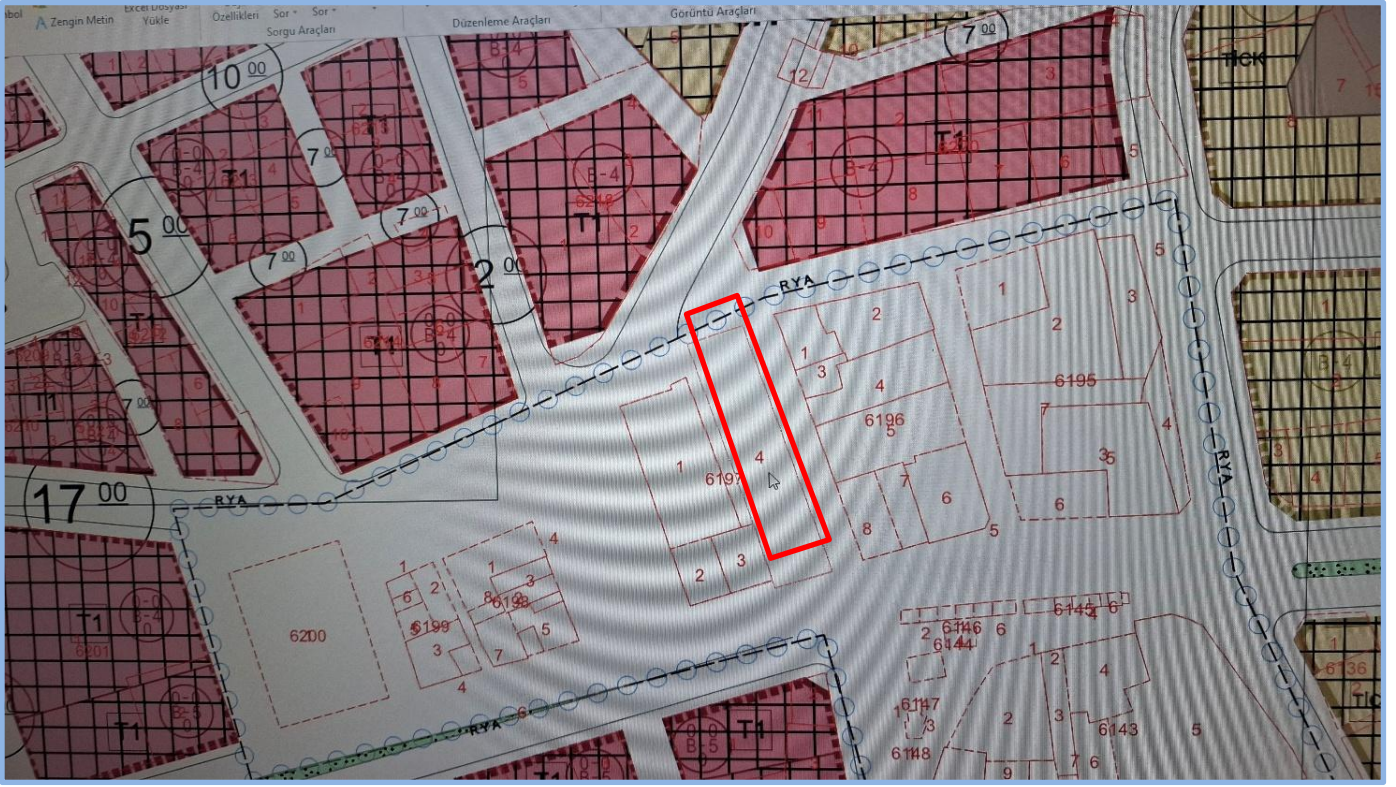
2.3.1 İmar Durumu

Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Birimi’nden alınan şifahi bilgilere göre;

Değerleme konusu parsel, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihi ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir.

- Ticaret Alanı,
- Bitişik Nizam,
- 4 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.





Kaynak : Elbistan Belediyesi

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

Konu taşınmaz üzerindeki yapının yıkılmış olması sebebiyle ilgili belediyede dosya incelemesi yapılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile 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

Tarafımıza iletilen Tapu Senedi görüntüsüne göre, taşınmaz "31.01.2023 tarih 4063 yevmiye ile 3402 S.Y Kadastro Kanunun Ek 1.Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemlerine" ve "02.12.2025 tarih 32822 yevmiye ile 6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi" işlemlerine konu olmuştur. Taşınmazın cins tashihi yapılmış olup arsa paylarına göre arsa hisseleri belirlenmiştir. Tapu kayıtlarında diğer hissedarlar üzerinde birçok şerh ve ipotek bulunmakta olup Şeker GYO A.Ş. adına şerh ve ipotek bulunmamaktadır. Mülkiyet yapısında son 3 yıl içinde değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel mevcutta boş arsa durumundadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depremi öncesi parsel üzerinde yapı olduğu bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapılar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle yıkılmış olup, mevcutta boş arsa durumundadır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat aşamasında olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulle ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı (Bina depremde yıkılmış olup yerinde 6306 sayılı kanun doğrultusunda uygulama yapılmaktadır.) bulunmamaktadır.



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. Ancak taşınmazın tapu kaydında 02.12.2025 tarih 32822 yevmiye ile "6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur." şerhi bulunmaktadır. Konu şerh ile ilgili konu malik veya ilgili idare tarafından tarafımıza herhangi bir sözleşme 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 parsel üzerinde yer alan yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel üzerinde mevcutta inşaat çalışmaları bulunmaktadır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat sürecinde olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir. Bununla birlikte, yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatına** ulaşılamamıştır. Mevcut durumda inşaat faaliyetin yapı ruhsatı olmaksızın gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin **yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni** gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, yasal gerekliği bulunan belgelerin **eksik olduğu ve inşaat faaliyetinin mevzuata aykırı** şekilde yürütüldüğü tespit edilmiştir.

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

Konu parsel üzerinde yer alan inşaatla ilgili yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatına** ulaşılamamıştır. Bu sebeple denetimi yapan yapı denetim şirketi bilgilerine erişilememiştir.

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 inşaatı devam eden yapı ile ilgili herhangi bir bilgi tarafımıza sunulmadığından değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa hissesi değeri takdiri yapılmıştır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz üzerindeki yapının yıkılmıştır. Yeni inşaat ile ilgili tarafımıza herhangi bir bilgi sunulmamıştır.



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.

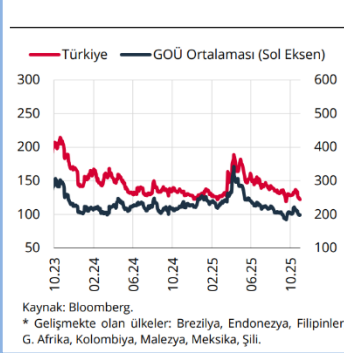
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken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

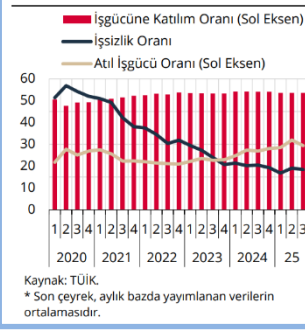
OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize 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.

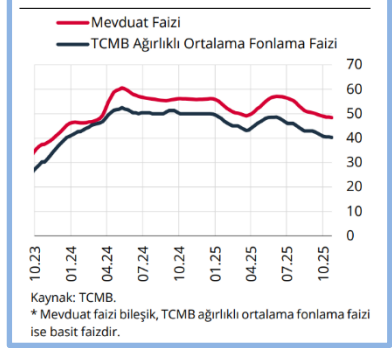
Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



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



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



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 öngörülerinin 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 seyretmiş, 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 fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

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

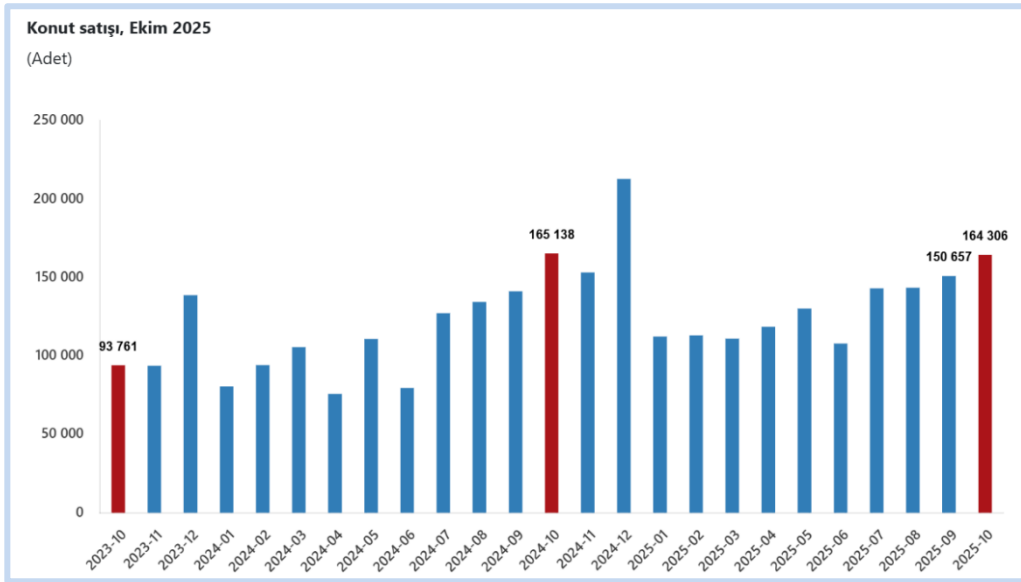
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

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.



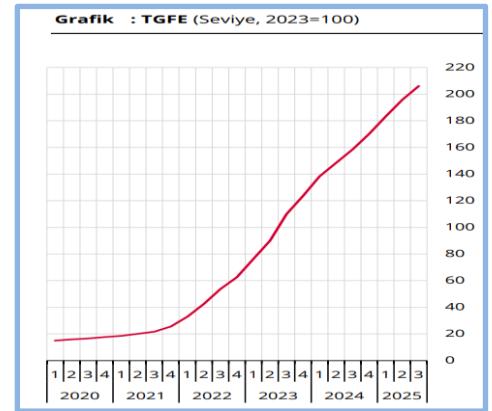
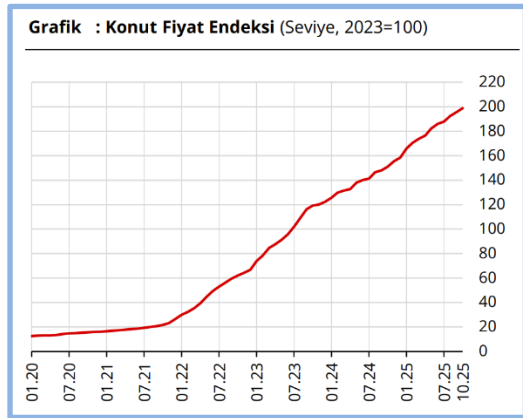


Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar 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 fiyatlarını 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 izni 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, arzin 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 Kahramanmaraş İli

Kahramanmaraş ili Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alır. Doğusunda Gaziantep, kuzeyinde Malatya, batısında Adana ve Osmaniye, güneyinde Hatay ile komşudur. Nüfusu yaklaşık olarak 2024 verilerine göre 1.17 milyondur. Yüzölçümü 14.327 km² dir. Karasal iklim hâkimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Ancak güney kesimlerinde Akdeniz ikliminin etkileri de hissedilir. Antik çağlardan beri yerleşim olan şehir, Hititler, Asurlular, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Sanayi (özellikle tekstil, çelik ve gıda), tarım (zeytin, buğday, pamuk) ve hayvancılık gelişmiştir.

3.2.2 Elbistan İlçesi

Elbistan, Kahramanmaraş iline bağlı bir ilçedir. Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu bölgelerinin kesiştiği noktada konumlanmıştır. Şehir merkezinin nüfusu yaklaşık olarak 110.000'dir. TÜİK 2023 yılı ADNKS nüfus sayımına göre tüm ilçe nüfusu belde ve köyleriyle birlikte 127.755'dir. İlçe sınırları Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü'nde olup 2547 km² yüzölçümüne sahiptir. Yaklaşık olarak 37 doğu meridyeni - 38 kuzey paraleli arasında bulunan Elbistan'ın kuzeyinde Darende ve Gürün ilçeleri, güneyinde Nurhak ve Ekinözü, doğusunda Malatya ili, Doğanşehir ve Akçadağ ilçeleri, batısında ise Afşin ve Göksun ilçeleri bulunmaktadır. Çevre illere uzaklığı Malatya şehir merkezine 120 km, Sivas şehir merkezine 232 km, Adıyaman şehir merkezine 160 km, Kayseri şehir merkezine 216 km, Adana şehir merkezine 280 km olup bağlı bulunduğu Kahramanmaraş ili şehir merkezine ise 158 km'dir. Ayrıca ilçenin konumu nedeniyle bir tarafı soğuk iken diğer tarafı sıcaktır.

Elbistan'ın tarihi çok eskiye dayanır. İlçe höyük oluşumları açısından çok zengindir. Kara Höyük Mahallesi'nde yapılan kazı çalışmalarında Geç Hitit dönemine ait bazı eserler gün yüzüne çıkarılmıştır. Ayrıca Elbistan ilçesindeki Yukarı Ceyhan bölgesinde yapılan kazılarda şu ana kadar 21 tane höyüğe rastlanmıştır. Bugün Kahramanmaraş Müzesi'nde bulunan Maraş Aslanı Arıtış'ta bulunmuştur.

3.2.3 Güneşli Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Güneşli Mahallesi, Kahramanmaraş iline bağlı Elbistan ilçesinde yer alan bir mahalledir. Elbistan, Kahramanmaraş'ın büyük ilçelerinden biri olup, Güneşli Mahallesi de burada yer alan bir yerleşim alanıdır. Ancak Kahramanmaraş'ta yaşanan deprem sebebiyle mahallenin büyük bir kısmı yıkılmıştır.

3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşmak için bölgenin ana akslarından biri olan, Malatya Caddesi ile Hacı Esat Efendi Caddesi kesişiminden Malatya Caddesi üzerinden devam edilir. Malatya Caddesi üzerinden 350 m ilerlendikten sonra değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel sağ kolda konumludur. Taşınmaz Karaoğlan Meydanına bakmaktadır.

3.2.5 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.

3.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.3.1 Arsa Özellikleri



Değerlemeye konu gayrimenkul, 6197 Ada 4 Parsel 893,16 m² yüz ölçüme sahip, "Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman" vasıflı ana taşınmazın Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş 247/3860 hissesidir. Kat mülkiyetli bina yıkılmış olup kat irtifakı terkin edilmiş, hisseli arsa olarak tescil edilmiştir. 06.02.2023 Kahramanmaraş depremi öncesi parsel üzerinde yapı olduğu bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapılar 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem sebebiyle yıkılmıştır.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat aşamasında olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir.

İnşaat faaliyeti birden fazla parseli kapsamakta olup, saha genelinde demir donatılar, iş makineleri ve inşaat malzemeleri mevcuttur. Kazı ve hafriyat işlemleri büyük oranda tamamlanmış, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. Mevcut durumda parsel sınırları yerinde net olarak belirgin değildir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapının fonksiyonu ve proje detayları ilgili idareler nezdinde henüz tam olarak netleşmemiştir. Bu nedenle taşınmaz, değerlendirme çalışması kapsamında, mevcut durumda fiilen boş arsa niteliğinde değerlendirilmiş, geliştirme varsayımlarına ve yapılaşma potansiyeline dayalı herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

Arsa, dikdörtgen forma sahiptir. Değerleme konusu arsa hissesine denk gelen arsa büyüklüğü arsa büyüklüğü ise **57,15 m²** dir. Arsanın 1 cephesi meydana, 1 cephesi caddeye ve 2 cephesi sokağa cepheli olup, arsa merkezi bir konumda bulunmaktadır. Arsa, düz bir topoğrafyada yer almaktadır.

Arsanın cephe uzunlukları:

Karaoğlan Meydanı cephesi: 63 m, Malatya Caddesi cephesi: 14 m, Tunalı Sokak cephesi: 65 m ve Şeker Sokak cephesi 15 m dir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup, konu parsel üzerinde yer alan inşaatla ilgili yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatı**na ulaşılamamıştır. Bu sebeple ruhsata aykırı durumlarla ilgili herhangi bir araştırma yapılamamıştır. Değerleme çalışmasında arsa hissesi değeri takdiri yapılmıştır.

3.3.3 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

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapı, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup, konu parsel üzerinde yer alan inşaatla ilgili yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatı**na ulaşılamamıştır.

Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapının fonksiyonu ve proje detayları ilgili idareler nezdinde henüz tam olarak netleşmemiştir. Bu nedenle taşınmazın kullanım fonksiyonu hakkında yorum yapılamamaktadır. Değerleme çalışması kapsamında, mevcut durumda fiilen boş arsa niteliğinde değerlendirilmiştir.



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 kiralanması 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 fiyattır.

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

- + Parselin merkezi bir konumda bulunması,
- + Araç ve yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgede bulunması,
- + Toplu taşıma ve özel araç ile erişilebilirliğin yüksek olması,
- + 4 (1 adet meydana, 1 adet caddeye ve 2 adet sokağa) cepheli olması.

Zayıf Yönleri

- ✗ Üzerindeki yapının yıkılmış olması,
- ✗ Sahada inşaat faaliyetlerinin başlamış, parsel üzerinde yapılacak yapı projesinin ise bilgileri net olmaması.

Fırsat

- + İmar durumuna göre yeniden yapılaşılabilir alanda yer alması.

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.

Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkulde inşaat başlanmıştır. Ancak inşaatın akıbeti hakkında ilgili idare yetkilileri parsel üzerine yapılacak yapı hakkında bilgi sahibi değildir. Bu sebeple parsel üzerindeki yapı değerlendirme çalışması dışında bırakılmış yalnızca arsa değeri araştırması yapılmıştır.

Çalışma kapsamında yakın bölgelerdeki benzer yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Konum	Durum	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m)	Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Güneşli Mah.	Satılık	1.080	26.500.000	24.537	Taşınmazla aynı mahallede konumlu, Ticaret + Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 1.080 m ² yüz ölçüme sahip, caddeye cepheli bulunan, müstakil tapulu arsa 26.500.000 TL bedel ile satılıktır. Öztürk Emlak: 0 (544) 644 46 69
2	Orhangazi Mah.	Satılık	934	13.000.000	13.918	Orhangazi Mahallesi'nde bulunan, cadde üzerinde, Ticaret + Konut imarlı ve 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 934 m ² yüz ölçüme sahip, müstakil tapulu arsa 13.000.000 TL bedel ile satılıktır. Elbistan S.Com Emlak Ofisi : 0 (542) 695 80 84
3	Köprübaşı Mah.	Satılık	637	15.606.500	24.500	Köprübaşı Mahallesi'nde bulunan, Ticaret + Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 6 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 637 m ² yüz ölçüme sahip, caddeye cepheli bulunan, müstakil tapulu arsa 15.606.500 TL bedel ile satılıktır. Öztürk Emlak: 0 (544) 644 46 69
4	Kümbet Mah.	Satılık	700	11.000.000	15.714	Kümbet Mahallesi'nde bulunan, Ticaret + Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 700 m ² yüz ölçüme sahip, caddeye cepheli bulunan, müstakil tapulu arsa 11.000.000 TL bedel ile satılıktır. Öztürk Emlak: 0 (544) 644 46 69
5	Kümbet Mah.	Satılık	747	6.100.000	8.166	Kümbet Mahallesi'nde bulunan, Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 4 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 747 m ² yüz ölçüme sahip, caddeye cepheli bulunan, müstakil tapulu arsa 6.100.000 TL bedel ile satılıktır. ERC Emlak: 0 (506) 903 57 09
6	Güneşli Mah.	Satılık	166	3.500.000	21.084	Güneşli Mahallesi'nde bulunan, Konut imarlı, Bitişik Nizam ve 4 Kat yapılaşma şartlarına sahip, 166 m ² yüz ölçüme sahip, ara sokağa cepheli bulunan, müstakil tapulu arsa 3.500.000 TL bedel ile satılıktır. Hatil Emlak: 0 (538) 693 79 36

Beyan Bölge emlakçılarından alınan bilgilere göre taşınmazın bulunduğu yakın konumda dükkan alım satımının çok düşük olduğu bu nedenle bölgede dükkanlara talep olduğu; bu durumun arsa fiyatlarında artışa sebep olduğu bilgisi alınmıştır.

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

*Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.



5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Arsa Nitelikli Emsallerin konumlarını gösteren kroki

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (Alan ve geometrik formu vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Cadde üstünde yer alan arsalar, ara sokakta yer alan arsalarla göre daha yüksek bedelle satış görmektedir.
- Ticaret imarlı ile Ticaret+Konut imarlı arsalar arasında şerefiye farkı vardır.
- Arsa alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- 06.02.2023 tarihinde yaşanan depreminde değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde bulunan yapı yıkılmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın



da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel İnşaat aşamasında olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat başlanmış olup, inşaatın akıbeti hakkında ilgili idare yetkilileri parsel üzerine yapılacak yapı hakkında bilgi sahibi değildir.

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, alan (m²) ve geometrik formu, imar durumu, mülkiyet durumu (hisse yapısı)" 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-arac yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alan ve Geometrik Formu (m²) İlişkin Düzeltme Kriterinde, arsanın formunun yapılaşmaya uygun olması, eğimi, servis aldığı yola olan cephe uzunluğu, alan büyüklüğü vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumu İlişkin Düzeltme Kriterinde, parselin yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mülkiyet Durumu Düzeltme Kriterinde, parsellerin tek veya çoklu hisse yapısına sahip olması göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük veya daha büyük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkuller genellikle hisseli yapıya sahip olmayan mülklere sahiptir. Bu durum mülkiyet yapısı şerefiyesinde olumlu şerefiye olarak değerlendirilmiştir.

Arsaların konum potansiyeli, boyutu, imar fonksiyonu vb. özellikleri şerefiye farkı olarak gözetilmiştir.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi Yapılaşma Şartlarına Sahip, Daha İyi Mülkiyet Haklarına Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Arsa Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

	E1	E2	E3	E6	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	26.500.000	13.000.000	15.606.500	3.500.000	TL
Pazarlık Payı	10%	5%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	23.850.000	12.350.000	14.045.850	3.150.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	1.080	934	637	166	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1.080	934	637	166	m ²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	24.537	13.919	24.500	21.084	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	22.083	13.223	22.050	18.976	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	50%	60%	55%	70%	%
Yapılaşma Şartına İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	35%	%
Alana İlişkin Düzeltme	20%	5%	-5%	-20%	%
Mülkiyete İlişkin Düzeltme	-10%	-10%	-10%	-10%	%
Toplam Düzeltme	60%	55%	40%	75%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	35.333	20.495	30.870	33.208	TL/m ²
		29.977 TL/ m ²			

Değerleme konusu gayrimenkul arsa satış değerinin ~30.000TL/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 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 aynı-benzer imar durumuna sahip satılık emsallerin bulunması sebebiyle, ticaret imarlı arsa fiyatları dikkate alınmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu, mülkiyet durumu ve alan ve geometrik formu (m²)" 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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan çalışma kapsamında, işyeri emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgeden seçilmiştir. Emsal taşınmazların tamamı işyeri nitelikli olup genellikle eski yapılardır. Yapıların büyük bölümünde tadilat işlemleri gerçekleştirilmiş ve aktif olarak kullanımda oldukları gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, Güneşli Mahallesi'nin çarşı meydanı olarak tanımlanabilecek merkezi bir konumunda yer almakta olup, bu konumu itibarıyla emsal taşınmazlara kıyasla daha değerli bir konum avantajına sahiptir. Taşınmazın mevcut durumu itibarıyla depremde yıkılmış yapı niteliğinde olması nedeniyle parsel boş durumdadır.

2025 yılı itibarıyla bölgedeki güncel satış verileri ve yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda, parselin arsa birim değeri 30.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Pazar Değeri						
Ada/Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Arsa Payı	Hisse Alanı (m ²)	Hisseli Değeri (TL)
6197 Ada 4 Parsel	893,16	30.000	26.794.800	494/7720	57,15	1.714.590
YAKLAŞIK TOPLAM						1.715.000

Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Satış Değerinin **1.715.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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 uygulanmasıdır.

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 gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Burada "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 Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



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. Henüz yeni bir uygulamaya yönelik ruhsatı ve projesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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 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 "**Üstünde Ticari Fonksiyonlu Bina İnşa Edilmesi**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün arsa 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 (Arsa Payı)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	1.715.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira 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.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat sürecinde olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir. Bununla birlikte, yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir **yapı ruhsatı**na ulaşılamamıştır. Mevcut durumda inşaat faaliyetin yapı ruhsatı olmaksızın gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin **yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni** gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, yasal gerekliliği bulunan belgelerin **eksik olduğu ve inşaat faaliyetinin mevzuata aykırı** şekilde yürütüldüğü tespit edilmiştir.

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 GYO A.Ş. hissesi toplam Pazar Değeri için **1.715.000-TL (Bir Milyon Yedi Yüz On Beş Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel üzerinde mevcutta yeni inşaat çalışmaları başlatılmıştır.

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, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "2 adet beyan" kaydı bulunduğu görülmüştür.

1-6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. Tarih: 02/12/2025 Yevmiye: 32822 (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur)

2-Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 10/01/2018 Yevmiye: 324 (Şablon: Diğer)

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 ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Ancak taşınmazın tapu kaydında 02.12.2025 tarih 32822 yevmiye ile "6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur." Şerhi bulunmaktadır. Konu şerh ile ilgili konu malik veya ilgili idare tarafından tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel üzerinde yeni inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Deprem sonrası bölge, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23.11.2023 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş, bu kapsamda yerinde dönüşüm süreci başlatılmıştır. Halihazırda taşınmazın da içinde bulunduğu alanda inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, sahada kısmen temel, kısmen normal kat düzeyinde imalatlar gözlemlenmiştir. İlgili parsel inşaat sürecinde olup güvenlik nedeniyle şantiye gezilememiştir. Bununla birlikte, yapılan incelemelerde ilgili belediyeden ve yetkili idareden alınmış herhangi bir yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Mevcut durumda inşaat faaliyetin yapı ruhsatı olmaksızın gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Elbistan Belediyesi çalışanları, Şantiye Şefi ve Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğü çalışanlarından şifahi olarak edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı veya yapı kullanım izni gibi mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir resmi izin veya belgeye rastlanmamıştır. Dolayısıyla, yasal gerekliliği bulunan belgelerin eksik olduğu ve inşaat faaliyetinin mevzuata aykırı şekilde yürütüldüğü tespit edilmiştir.



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

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.02.2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmış olup parsel üzerinde mevcutta yeni inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşaa faaliyetinin başladığı gözlemlenmiş olmakla birlikte, inşaat faaliyeti için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınmış herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Bu nedenle, yapı ruhsatı alınmamış bir yapıda yapılmış değişikliklerin değerlendirilmesi mümkün değildir.

Ruhsatlı bir yapı mevcut olmadığından, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında değerlendirilebilecek bir tadilat veya değişiklik tespit edilememiştir.

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 gayrimenkulün 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 değerleme 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.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumlu değildir. Tekrar yapılaşma haline erişene kadar, mevcut hali ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 6197 ada 4 parsel "**Hisseli Arsa Payı**" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca 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%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	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 gayrimenkul "Rezerv Yapı Alanı"nda ve arsa vasıflı 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

Gayrimenkulün 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 in 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 Arsa Payı	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	1.715.000	1.886.500	TL

*% 10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- 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.
- 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

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

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. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



1.FOTOĞRAFLAR



2.TAPU ÖRNEĞİ



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KAHRAMANMARAŞ		
	İlçe:	ELBİSTAN		
	Mahalle/Köy:	GÜNEŞLİ M		
	Mevki:	İbr.Karaoğlu Mey.		
	Ada:	6197	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	893.16 m2	Çih/Sayfa No:	22/2102
	Nitelik:	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissaya düşen m ² :
	(SN:105837826) NALAN ASLAN : ALİ İHSAN Kızı	9/386	20.82
	(SN:157400384) RAMAZAN KARADOĞAN : HASAN HÜSEYİN Oğlu	6/965	5.55
	(SN:119365136) SERMET KIRAL : ABDULHALİK Oğlu	21/1930	9.72
	(SN:119365138) MEHMET YÜCEL : MEHMET Oğlu	93/7720	10.76
	(SN:170920650) NURETTİN TATAR : MULLA Oğlu	33/3860	7.64

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tasınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	127252842 - Ana Tasınmaz	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun Dur
		02.12.2025 - 32822	Veriliş Tarihi: 26.12.2025 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0i356eHFaLE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile gerh ve bakımlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 34 |



Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hisseye Düşen m ²
(SN:119365144) MUSTAFA TURAN : FARUK Oğlu	81/7720	9.37
(SN:105837826) NALAN ASLAN : ALİ İHSAN Kızı	99/7720	11.45
(SN:119365148) TAHSİN ÜNSAL : HACI ÖMER Oğlu	39/1930	18.05
(SN:119365150) AHMET ATASAYAR : ALİ Oğlu	39/3860	9.02
(SN:119377921) HABİB ÇAKI : AHMET Oğlu	6/965	5.55
(SN:119377922) HASAN ÖZSOY : ABDULLAH Oğlu	2/965	1.85
(SN:119377924) YEMİHA ÖZSOY : ABDULLAH Oğlu	2/965	1.85
(SN:187555507) GÜLEY ÖZSOY : ABDULLAH Kızı	1/1930 (İştirak No:1)	0.46
(SN:119389871) TAYFUR ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	1/3860 (İştirak No:1)	0.23
(SN:187555600) MISTO ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	1/3860 (İştirak No:1)	0.23
(SN:187555636) NAVRUZ ÖZSOY : BAYRAM Kızı	1/3860 (İştirak No:1)	0.23
(SN:186817559) SOLMAZ ÖZSOY : BAYRAM Kızı	1/3860 (İştirak No:1)	0.23
(SN:119387396) ORHAN ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	1/3860 (İştirak No:1)	0.23
(SN:186817730) SONGÜL ÖKSÜZ : BAYRAM Kızı	1/3860 (İştirak No:1)	0.23
(SN:119377925) YEMİHA ÖZSOY : ABDULLAH Oğlu	33/7720	3.82
(SN:119377927) HASAN ÖZSOY : ABDULLAH Oğlu	33/7720	3.82
(SN:187555507) GÜLEY ÖZSOY : ABDULLAH Kızı	33/30880 (İştirak No:127252855)	0.95
(SN:119389871) TAYFUR ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	33/61760 (İştirak No:127252855)	0.48
(SN:187555600) MISTO ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	33/61760 (İştirak No:127252855)	0.48
(SN:187555636) NAVRUZ ÖZSOY : BAYRAM Kızı	33/61760 (İştirak No:127252855)	0.48
(SN:186817559) SOLMAZ ÖZSOY : BAYRAM Kızı	33/61760 (İştirak No:127252855)	0.48
(SN:119387396) ORHAN ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	33/61760 (İştirak No:127252855)	0.48
(SN:186817730) SONGÜL ÖKSÜZ : BAYRAM Kızı	33/61760 (İştirak No:127252855)	0.48
(SN:119377928) AHMET TURAN KIRAL : ABDULHALİK Oğlu	33/3860	7.64
(SN:119377929) BAHİTTİN SAYKIN : RECEP Oğlu	93/15440	5.38
(SN:119377930) ÇETİN SAYKIN : RECEP Oğlu	93/15440	5.38
(SN:119377932) GİYASETTİN YINANÇ : ALLATTİN Oğlu	93/7720	10.76
(SN:194094511) SÜLEYMAN GÜÇLÜ : ALİ Oğlu	93/7720	10.76
(SN:119377937) FİDAN AKSU : DURMUŞ Kızı	123/15440	7.12
(SN:165393776) CEMİL BÖLÜKBAŞI : İSMAIL Oğlu	123/15440	7.12



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi	Hisseye Düşen m ²
(SN:119377943) HALİME KARA : CUMA Kızı	39/3860	9.02
(SN:113192308) KENAN CÜCÜK : SAİT Oğlu	12/965	11.11
(SN:119377943) HALİME KARA : CUMA Kızı	15/1544	8.68
(SN:119377947) SERVET OKUR : ALİ Oğlu	81/7720	9.37
(SN:187074056) BESİME KÜCCÜK DURAK : ALİ NİYAZI Kızı	39/3860	9.02
(SN:187074056) BESİME KÜCCÜK DURAK : ALİ NİYAZI Kızı	39/3860	9.02
(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	311/772	359.81
(SN:2859855) ELBİSTAN BELEDİYESİ V	99/7720	11.45
(SN:2859855) ELBİSTAN BELEDİYESİ V	141/7720	16.31
(SN:119386301) VEYSEL ÖZDEMİR : HÜSEYİN Oğlu	23/3860	5.32
(SN:157400333) ORHAN KARADOĞAN : HASAN HÜSEYİN Oğlu	6/965	5.55
(SN:119386303) ALİ KARCIOĞLU : DURMUŞ Oğlu	99/7720	11.45
(SN:158809021) ZAHİDE MARSAK : HÜSEYİN Kızı	93/7720	10.76
(SN:119386305) HACI KURT : BEŞİR Oğlu	33/3860	7.64
(SN:123048908) TEMEL ÇOLAKOĞLU : MEMET NECATİ Oğlu	3/386	6.94
(SN:119406257) MÜKREMIN ÖZDEMİR : YEMİHA Oğlu	3/386	6.94
(SN:119386313) MUSTAFA TURAN : FARUK Oğlu	3/386	6.94
(SN:119386316) HANIM HONÇA : İBRAHİM Kızı	3/386	6.94
(SN:119386318) AHMET ATASAYAR : ALİ Oğlu	39/1930	18.05
(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	247/3860	57.15
(SN:119395235) AHMET YALÇIN : ALİ Oğlu	93/7720	10.76
(SN:119395237) DURMUŞ KARADAĞ : ALHAS Oğlu	99/7720	11.45
(SN:119395238) DURMUŞ KARADAĞ : ALHAS Oğlu	33/3860	7.64
(SN:119395239) NAVRUZ KURT : ALİ Kızı	93/7720	10.76
(SN:7072439) BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ V	141/7720	16.31
(SN:185434598) SEDA AKSU : GÜRSSEL Kızı	123/7720	14.23
(SN:8334035) TİYAPİ İNŞAAT EMLAK NAKLİYAT MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	123/7720	14.23
(SN:119395245) AHMET YALÇIN : ALİ Oğlu	153/7720	17.70
(SN:164564047) HASAN ÜLGER : HAMDİ Oğlu	39/3860	9.02
(SN:173723449) ORHAN DENİZ : AHMET Oğlu	123/7720	14.23



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



4.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 40 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2025-17:08

**Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6197/4
Taşınmaz Kimlik No:	127252842	AT Yüzölçüm(m2):	893.16
İl/İlçe:	KAHRAMANMARAŞ/ELBİSTAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Elbistan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEŞLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İbr.Karaoğ.Mey.	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2102	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur Beyanı)		Elbistan - 02-12-2025 11:26 - 32822	
Beyan	Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim)	(SN:8078133)	Elbistan -	

1 / 40

şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272(Şablon: Diğer)	İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	10-01-2018 08:57 - 324
--	--	------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
916788745	(SN:105837826) NALAN ASLAN : ALİ İHSAN Kızı	-	9/386	20.82	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788746	(SN:157400384) RAMAZAN KARADOĞAN : HASAN HÜSEYİN Oğlu	-	6/965	5.55	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788747	(SN:119365136) SERMET KIRAL : ABDÜLHALİK Oğlu	-	21/1930	9.72	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-

2 / 40



916788748	(SN:119365138) MEHMET YÜCEL : MEHMET Oğlu	-	93/7720	10.76	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788749	(SN:170920650) NURETTİN TATAR : MULLA Oğlu	-	33/3860	7.64	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788751	(SN:119365144) MUSTAFA TURAN : FARUK Oğlu	-	81/7720	9.37	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788752	(SN:105837826) NALAN ASLAN : ALİ İHSAN Kızı	-	99/7720	11.45	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788753	(SN:119365148) TAHSİN ÜNSAL : HACI ÖMER Oğlu	-	39/1930	18.05	893.16	6306 Sayılı Kanun	-

3 / 40

						Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	
916788754	(SN:119365150) AHMET ATASAYAR : ALİ Oğlu	-	39/3860	9.02	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788755	(SN:119377921) HABİB ÇAKI : AHMET Oğlu	-	6/965	5.55	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788756	(SN:119377922) HASAN ÖZSOY : ABDULLAH Oğlu	-	2/965	1.85	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788757	(SN:119377924) YEMİLİHA ÖZSOY : ABDULLAH Oğlu	-	2/965	1.85	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti	-

4 / 40



						Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	
916788758	(SN:187555507) GÜLEY ÖZSOY : ABDULLAH Kızı	1	1/1930	0.46	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788759	(SN:119389871) TAYFUR ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	1	1/3860	0.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788760	(SN:187555600) MISTO ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	1	1/3860	0.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788761	(SN:187555636) NAVRUZ ÖZSOY : BAYRAM Kızı	1	1/3860	0.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi	-

5 / 40

						02-12-2025 32822	
916788762	(SN:186817559) SOLMAZ ÖZSOY : BAYRAM Kızı	1	1/3860	0.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788763	(SN:119387396) ORHAN ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	1	1/3860	0.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788764	(SN:186817730) SONGÜL ÖKSÜZ : BAYRAM Kızı	1	1/3860	0.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788765	(SN:119377925) YEMLIHA ÖZSOY : ABDULLAH Oğlu	-	33/7720	3.82	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-

6 / 40



916788766	(SN:119377927) HASAN ÖZSOY : ABDULLAH Oğlu	-	33/7720	3.82	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788767	(SN:187555507) GÜLEY ÖZSOY : ABDULLAH Kızı	12725285 5	33/30880	0.95	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788768	(SN:119389871) TAYFUR ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	12725285 5	33/61760	0.48	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788769	(SN:187555600) MISTO ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	12725285 5	33/61760	0.48	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788770	(SN:187555636) NAVRUZ ÖZSOY : BAYRAM Kızı	12725285 5	33/61760	0.48	893.16	6306 Sayılı Kanun	-

7 / 40

						Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	
916788771	(SN:186817559) SOLMAZ ÖZSOY : BAYRAM Kızı	12725285 5	33/61760	0.48	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788772	(SN:119387396) ORHAN ÖZSOY : BAYRAM Oğlu	12725285 5	33/61760	0.48	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788773	(SN:186817730) SONGÜL ÖKSÜZ : BAYRAM Kızı	12725285 5	33/61760	0.48	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788774	(SN:119377928) AHMET TURAN KIRAL : ABDULHALİK Oğlu	-	33/3860	7.64	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti	-

8 / 40



						Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	
916788775	(SN:119377929) BAHİTTİN SAYKIN : RECEP Oğlu	-	93/15440	5.38	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788776	(SN:119377930) ÇETİN SAYKIN : RECEP Oğlu	-	93/15440	5.38	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788777	(SN:119377932) GİYASETTİN YINANÇ : ALLATTİN Oğlu	-	93/7720	10.76	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788778	(SN:194094511) SÜLEYMAN GÜÇLÜ : ALİ Oğlu	-	93/7720	10.76	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi	-

9 / 40

						02-12-2025 32822	
916788779	(SN:119377937) FİDAN AKSU : DURMUŞ Kızı	-	123/15440	7.12	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788780	(SN:165393776) CEMİL BÖLÜKBAŞI : İSMAİL Oğlu	-	123/15440	7.12	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788781	(SN:119377943) HALİME KARA : CUMA Kızı	-	39/3860	9.02	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788782	(SN:113192308) KENAN CÜCÜK : SAİT Oğlu	-	12/965	11.11	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-

10 / 40



916788783	(SN:119377943) HALİME KARA : CUMA Kızı	-	15/1544	8.68	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788784	(SN:119377947) SERVET OKUR : ALİ Oğlu	-	81/7720	9.37	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788785	(SN:187074056) BESİME KÜCCÜK DURAK : ALİ NİYAZI Kızı	-	39/3860	9.02	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788786	(SN:187074056) BESİME KÜCCÜK DURAK : ALİ NİYAZI Kızı	-	39/3860	9.02	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788787	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	311/772	359.81	893.16	6306 Sayılı Kanun	-

11 / 40

						Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	
916788788	(SN:2859855) ELBİSTAN BELEDİYESİ V	-	99/7720	11.45	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788789	(SN:2859855) ELBİSTAN BELEDİYESİ V	-	141/7720	16.31	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788790	(SN:119386301) VEYSEL ÖZDEMİR : HÜSEYİN Oğlu	-	23/3860	5.32	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788791	(SN:157400333) ORHAN KARADOĞAN : HASAN HÜSEYİN Oğlu	-	6/965	5.55	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti	-

12 / 40



						Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	
916788792	(SN:119386303) ALİ KARCIOĞLU : DURMUŞ Oğlu	-	99/7720	11.45	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788793	(SN:158809021) ZAHİDE MARSAK : HÜSEYİN Kızı	-	93/7720	10.76	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788794	(SN:119386305) HACI KURT : BEŞİR Oğlu	-	33/3860	7.64	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788795	(SN:123048908) TEMEL ÇOLAKOĞLU : MEMET NECATİ Oğlu	-	3/386	6.94	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi	-

13 / 40

						02-12-2025 32822	
916788796	(SN:119406257) MÜKREMİN ÖZDEMİR : YEMLIHA Oğlu	-	3/386	6.94	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788797	(SN:119386313) MUSTAFA TURAN : FARUK Oğlu	-	3/386	6.94	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788798	(SN:119386316) HANIM HONÇA : İBRAHİM Kızı	-	3/386	6.94	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788799	(SN:119386318) AHMET ATASAYAR : ALİ Oğlu	-	39/1930	18.05	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-

14 / 40



916788800	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	247/3860	57.15	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788801	(SN:119395235) AHMET YALÇIN : ALİ Oğlu	-	93/7720	10.76	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788802	(SN:119395237) DURMUŞ KARADAĞ : ALHAS Oğlu	-	99/7720	11.45	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788803	(SN:119395238) DURMUŞ KARADAĞ : ALHAS Oğlu	-	33/3860	7.64	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788804	(SN:119395239) NAVRUZ KURT : ALİ Kızı	-	93/7720	10.76	893.16	6306 Sayılı Kanun	-

15 / 40

						Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	
916788805	(SN:7072439) BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ V	-	141/7720	16.31	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788806	(SN:185434598) SEDA AKSU : GÜRSEL Kızı	-	123/7720	14.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788808	(SN:8334935) TİYAPİ İNŞAAT EMLAK NAKLIYAT MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	123/7720	14.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916788809	(SN:119395245) AHMET YALÇIN : ALİ Oğlu	-	153/7720	17.70	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti	-

16 / 40



						Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	
916788810	(SN:164564047) HASAN ÜLGER : HAMDİ Oğlu	-	39/3860	9.02	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-
916790610	(SN:173723449) ORHAN DENİZ : AHMET Oğlu	-	123/7720	14.23	893.16	6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi 02-12-2025 32822	-

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	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	HASAN ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722	
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin	GÜLEY		Elbistan -	

17 / 40

	08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	ÖZSOY		10-03-2017 14:05 - 2722	
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	TAYFUR ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722	
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	MISTO ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722	
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	NAVRUZ ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722	
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	SOLMAZ ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722	
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	ORHAN ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722	
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine	SONGÜL ÖKSÜZ		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722	

18 / 40



	haciz işlenmiştir.			
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	HASAN ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	GÜLEY ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	TAYFUR ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	MİSTO ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	NAVRUZ ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	SOLMAZ ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	ORHAN ÖZSOY		Elbistan - 10-03-2017 14:05 -

19 / 40

	Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.			2722
Serh	İcrai Haciz : ELBİSTAN İCRA DAİRESİ nin 08/03/2017 tarih 2015/503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1405 TL bedel ile Alacaklı : sosyal güvenlik kurumu lehine haciz işlenmiştir.	SONGÜL ÖKSÜZ		Elbistan - 10-03-2017 14:05 - 2722
Serh	İcrai Haciz : Konya 4. İcra Dairesi nin 22/11/2019 tarih 2018/8639 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6046.64 TL bedel ile Alacaklı : Haşim Şahin, Bera Holding Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BAHİTTİN SAYKIN		Elbistan - 22-11-2019 09:35 - 16664
Serh	79200 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	CEMİL BÖLÜKBAŞI	(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575	Elbistan - 02-09-2015 17:02 - 8606
Serh	Kamu Haczi : ELBİSTAN VERGİ DAİRESİ nin 09/09/2019 tarih 49257 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1029.15 TL (Alacaklı : ELBİSTAN VERGİ DAİRESİ)	CEMİL BÖLÜKBAŞI		Elbistan - 13-09-2019 10:50 - 12112
Serh	İhtiyati Haciz : Elbistan İcra Dairesi nin 11/07/2025 tarih 2025/2274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3000000.00 TL . (Alacaklı : Mehmet Kumral)	HALİME KARA		Elbistan - 11-07-2025 16:50 - 17021
Serh	İcrai Haciz : Elbistan İcra Dairesi nin 05/08/2025 tarih 2025/836 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7544389.80 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Kumral lehine haciz işlenmiştir.	HALİME KARA		Elbistan - 05-08-2025 16:40 - 19379
Serh	İhtiyati Haciz : Elbistan İcra Dairesi nin 26/11/2025 tarih 2025/3690 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2600000	HALİME KARA		Elbistan - 26-11-2025 09:02 - 32175

20 / 40



	TL . (Alacaklı : Doğan Kumral, Gülsüm Kumral)				
Serh	İhtiyati Haciz : Elbistan İcra Dairesi nin 14/03/2025 tarih 2025/836 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4200000.00 TL . (Alacaklı : Mehmet Kumral)	HALİME KARA		Elbistan - 14-03-2025 16:42 - 6219	
Serh	İhtiyati Haciz : Elbistan İcra Dairesi nin 11/07/2025 tarih 2025/2274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3000000.00 TL . (Alacaklı : Mehmet Kumral)	HALİME KARA		Elbistan - 11-07-2025 16:50 - 17020	
Serh	İcrai Haciz : Elbistan İcra Dairesi nin 05/08/2025 tarih 2025/836 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7544389.80 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Kumral lehine haciz işlenmiştir.	HALİME KARA		Elbistan - 05-08-2025 16:40 - 19379	
Serh	İhtiyati Haciz : Elbistan İcra Dairesi nin 26/11/2025 tarih 2025/3690 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2600000 TL . (Alacaklı : Doğan Kumral, Gülsüm Kumral)	HALİME KARA		Elbistan - 26-11-2025 09:02 - 32175	
Serh	HACİZ: 06.07.1989 NO:1713	ELBİSTAN BELEDİYESİ VKN			
Serh	HACİZ: 31.08.1989 NO:1725	ELBİSTAN BELEDİYESİ VKN			
Serh	HACİZ: 10.10.1989 Y:2207 HS:1738	ELBİSTAN BELEDİYESİ VKN		Elbistan - 10-10-1989 00:00 - 2207	
Beyan	ELBİSTAN SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 26/11/2014 tarih 2014/817 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır.	HACİ KURT		Elbistan - 01-12-2014 10:37 - 10072	

21 / 40

Serh	199200 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575	Elbistan - 02-09-2015 17:02 - 8606	
Serh	İhtiyati Haciz : KAHRAMANMARAŞ 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 08/12/2015 tarih 2015/12407 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 32000 TL . (Alacaklı : ALİ RIZA KALEM)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 16-12-2015 13:36 - 13018	
Serh	Kamu Haczi : ELBİSTAN VERGİ DAİRESİ nin 18/11/2016 tarih 25540 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 11258.02 TL (Alacaklı : 0)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 21-11-2016 14:48 - 12905	
Serh	İcrai Haciz : KAHRAMANMARAŞ 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/02/2017 tarih 2016/3227 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 326695.39 TL bedel ile Alacaklı : BUDAHA MAD. İNŞ. NAK. YAPI MALZEMELİR SAN. VE TİC. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 17-02-2017 11:56 - 1919	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 28.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/04/2017 tarih	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK		Elbistan - 27-04-2017 17:03 -	

22 / 40



	2013/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3151.35 TL bedel ile Alacaklı : flora toz ind.sist.mak.inş.mad. lehine haciz işlenmiştir.	İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN	4524	
Serh	İhtiyati Haciz : MALATYA İCRA DAİRESİ nin 28/07/2017 tarih 2017/27594 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6000 TL . (Alacaklı : AYKUT MAKİNE İNŞAAT MADENCİLİK SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 03-08-2017 15:28 - 8344	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 28.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2017 tarih 2016/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6480.86 TL bedel ile Alacaklı : FLORA TOZ İND.SİST.MAK.İNŞ.MAD.TUR.GIDA İTH.İHR.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 21-09-2017 12:08 - 10216	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 13. İCRA DAİRESİ nin 16/05/2018 tarih 2018/8 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.055.11 TL bedel ile Alacaklı : TEK-EL MAKİNA TEKNİK HIRDAVAT YEDEK PARÇA SAN.TİC.KTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 18-05-2018 09:32 - 5414	
Serh	İcrai Haciz : NİZİP İCRA DAİRESİ nin 26/07/2018 tarih 2017/193ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8402.41 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET AKSOY lehine	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT	Elbistan - 27-07-2018 10:36 - 8247	

23 / 40

	2013/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3151.35 TL bedel ile Alacaklı : flora toz ind.sist.mak.inş.mad. lehine haciz işlenmiştir.	İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN	4524	
Serh	İhtiyati Haciz : MALATYA İCRA DAİRESİ nin 28/07/2017 tarih 2017/27594 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6000 TL . (Alacaklı : AYKUT MAKİNE İNŞAAT MADENCİLİK SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 03-08-2017 15:28 - 8344	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 28.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2017 tarih 2016/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6480.86 TL bedel ile Alacaklı : FLORA TOZ İND.SİST.MAK.İNŞ.MAD.TUR.GIDA İTH.İHR.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 21-09-2017 12:08 - 10216	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 13. İCRA DAİRESİ nin 16/05/2018 tarih 2018/8 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.055.11 TL bedel ile Alacaklı : TEK-EL MAKİNA TEKNİK HIRDAVAT YEDEK PARÇA SAN.TİC.KTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 18-05-2018 09:32 - 5414	
Serh	İcrai Haciz : NİZİP İCRA DAİRESİ nin 26/07/2018 tarih 2017/193ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8402.41 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET AKSOY lehine	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT	Elbistan - 27-07-2018 10:36 - 8247	

23 / 40



	haciz işlenmiştir.	TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : NİZİP İCRA DAİRESİ nin 10/10/2018 tarih 2018/1623 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4368.10 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET AKSOY lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 11-10-2018 09:34 - 12160	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 31/10/2018 tarih 2018/35058 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6426.53 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA YONTAR lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 31-10-2018 11:11 - 13142	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 28.İCRA DAİRESİ nin 08/11/2018 tarih 2016/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6480.86 TL bedel ile Alacaklı : flora toz ind.sist.mak.ınş.mad.tur.gıda ith.ıhr.san.ve tic.ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 09-11-2018 10:55 - 13637	
Serh	Kamu Haczi : ELBİSTAN VERGİ DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 63028 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 21401.14 TL (Alacaklı : elbistan vergi dairesi)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ		Elbistan - 11-12-2018 09:58 - 14977	

24 / 40

		LİMİTED ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 21/05/2019 tarih 2018/29149 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1512.16 TL bedel ile Alacaklı : Budaha Madencilik İnş. Nakliyat Yapı Malzemeleri San. Ve Tic. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 21-05-2019 16:23 - 6601	
Serh	İcrai Haciz : Pozantı İcra Dairesi nin 11/06/2019 tarih 2019/81 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18448.20 TL bedel ile Alacaklı : Yasin Çekiç lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 11-06-2019 14:46 - 7112	
Serh	İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 03/09/2019 tarih 2019/4943 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24298.80 TL bedel ile Alacaklı : Emin Buğra Karakuş lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 04-09-2019 11:56 - 11325	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 07/11/2019 tarih 2016/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9031.71 TL bedel ile Alacaklı : Flora Toz İnd.Sist.Mak.İnş.Mad.Tur.Gıda İth.İhr.San.Ve Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 08-11-2019 10:57 - 15828	

25 / 40



Serh	İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 11/03/2020 tarih 2019/4943 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24898.80 TL bedel ile Alacaklı : Emin Buğra Karakuş lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 11-03-2020 14:38 - 3864	
Serh	İcrai Haciz : Pozantı İcra Dairesi nin 06/07/2020 tarih 2019/81 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21519.19 TL bedel ile Alacaklı : Yasin Çekiç lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 06-07-2020 15:41 - 7163	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 24/08/2020 tarih 2016/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9528.69 TL bedel ile Alacaklı : Flora Toz İnd.Sist.Mak.İnş.Mad.Tur.Gıda İth.lhr.San.Ve Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 25-08-2020 14:15 - 10659	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 08/01/2021 tarih 2016/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9694.01 TL bedel ile Alacaklı : Flora Toz İnd.Sist.Mak.İnş.Mad.Tur.Gıda İth.lhr.San.Ve Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 08-01-2021 15:39 - 363	
Serh	İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 19/01/2021 tarih 2019/4943 sayılı	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK	Elbistan - 20-01-2021 10:18 -	

26 / 40

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24898.80 TL bedel ile Alacaklı : Emin Buğra Karakuş lehine haciz işlenmiştir.	İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	1077	
Serh	İcrai Haciz : Pozantı İcra Dairesi nin 05/02/2021 tarih 2019/81 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22504.36 TL bedel ile Alacaklı : Yasin Çekiç lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 05-02-2021 15:15 - 2190	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 14/06/2021 tarih 2016/20121 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9883.47 TL bedel ile Alacaklı : Flora Toz İnd.Sist.Mak.İnş.Mad.Tur.Gıda İth.lhr.San.Ve Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 14-06-2021 12:39 - 9796	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 25. İcra Dairesi nin 07/02/2022 tarih 2021/18614 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28571.61 TL bedel ile Alacaklı : Elektrik Üretim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN	Elbistan - 07-02-2022 17:10 - 3144	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 16/06/2022 tarih 2021/11120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1965.51 TL bedel ile Alacaklı : Avrasya	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT	Elbistan - 17-06-2022 08:40 - 14049	

27 / 40



	Tüneli İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN			
Serh	Kamu Haczi : 046260 ELBİSTAN Vergi Dairesi nin 01/11/2022 tarih 70619 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 392764.21 TL (Alacaklı : 046260 ELBİSTAN Vergi Dairesi)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 01-11-2022 14:32 - 25859	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 25. İcra Dairesi nin 19/12/2022 tarih 2021/18614 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30416.87 TL bedel ile Alacaklı : Elektrik Üretim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 19-12-2022 22:55 - 29701	
Serh	Kamu Haczi : 046260 ELBİSTAN Vergi Dairesi nin 24/01/2023 tarih 6444 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 700923.19 TL (Alacaklı : 046260 ELBİSTAN Vergi Dairesi)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 24-01-2023 08:39 - 3142	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 25. İcra Dairesi nin 29/03/2023 tarih 2021/18614 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30824.81 TL bedel ile Alacaklı : Elektrik Üretim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ		Elbistan - 30-03-2023 08:57 - 5807	

28 / 40

		LIMITED ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 31/08/2023 tarih 2021/18614 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31536.72 TL bedel ile Alacaklı : Elektrik Üretim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 01-09-2023 10:21 - 17981	
Serh	Kamu Haczi : Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 16/10/2024 tarih 1870094505 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1160 TL (Alacaklı : Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı)	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 16-10-2024 13:46 - 23165	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 11/06/2025 tarih 2021/18614 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 42144.35 TL bedel ile Alacaklı : Elektrik Üretim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 11-06-2025 15:54 - 13614	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 09/12/2025 tarih 2021/18614 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47819.96 TL bedel ile Alacaklı : Elektrik Üretim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ VKN		Elbistan - 09-12-2025 15:53 - 33630	

29 / 40



Serh	Kamu Haczi : 016259 GÖKDERE Vergi Dairesi nin 08/08/2023 tarih 154916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1534598.47 TL (Alacaklı : 016259 GÖKDERE Vergi Dairesi)	HASAN ÜLGER		Elbistan - 08-08-2023 16:18 - 16047	
Serh	Kamu Haczi : 016259 GÖKDERE Vergi Dairesi nin 06/08/2025 tarih 230703 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6074935.41 TL (Alacaklı : 016259 GÖKDERE Vergi Dairesi)	HASAN ÜLGER		Elbistan - 06-08-2025 13:59 - 19488	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

30 / 40

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	1250000000.00 ETL	AKDİ	1/0	FBK	Elbistan - 14-07-1994 00:00 - 1516
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	9/386	(SN:105837826) NALAN ASLAN : ALİ İHSAN Kızı	1250000000.00 ETL	Elbistan - 14-07-1994 00:00 - 1516	-	

31 / 40



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:5539757) GRÜNBERG TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7230046827	Evet	30000000.00 ETL	AKDİ	1/0	FBK	Elbistan - 31-05-1989 00:00 - 1007
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	21/1930	(SN:119365136) SERMET KIRAL : ABDULHALİK Oğlu	30000000.00 ETL	Elbistan - 31-05-1989 00:00 - 1007	-	

32 / 40

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:5803093) BSH GRÜNBERG EV ALETLERİ TİCARET A.Ş. VKN:7230046827	Evet	20000000000.00 ETL	AKDİ	2/0	FBK	Elbistan - 01-08-2000 00:00 - 2274
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	21/1930	(SN:119365136) SERMET KIRAL : ABDULHALİK Oğlu	20000000000.00 ETL	Elbistan - 01-08-2000 00:00 - 2274	-	

33 / 40



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8281512) BSH EV ALETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7230046827	Evet	1500000.00 TL	faizsiz	3/0	F.B.K.	Elbistan - 25-05-2022 11:34 - 12030
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	21/1930	(SN:119365136) SERMET KIRAL : ABDULHALİK Oğlu	1500000.00 TL	Elbistan - 25-05-2022 11:34 - 12030	-	

34 / 40

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	200000.00 ETL	DEĞ.%10	1/0	FbK	Elbistan - 13-01-2011 00:00 - 265
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	6/965	(SN:119377921) HABİB ÇAKI : AHMET Oğlu	200000.00 ETL	Elbistan - 13-01-2011 00:00 - 265	-	

35 / 40



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	100000.00 ETL	%32	1/0	FBK	Elbistan - 07-03-2007 00:00 - 1244
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	39/3860	(SN:187074056) BESİME KÜCCÜK DURAK : ALİ NİYAZI Kızı	100000.00 ETL	Elbistan - 07-03-2007 00:00 - 1244	-	

36 / 40

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8403831) SINIRLI SORUMLU ELBİSTAN ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:3310006773	Evet	388500.00 TL	9,5	2/0	F.B.K.	Elbistan - 05-05-2022 15:28 - 10519
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	39/3860	(SN:187074056) BESİME KÜCCÜK DURAK : ALİ NİYAZI Kızı	388500.00 TL	Elbistan - 05-05-2022 15:28 - 10519	-	

37 / 40



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	100000.00 ETL	%32	1/0	FBK	Elbistan - 07-03-2007 00:00 - 1244
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	39/3860	(SN:187074056) BESİME KÜCCÜK DURAK : ALİ NİYAZI Kızı	100000.00 ETL	Elbistan - 07-03-2007 00:00 - 1244	-	

38 / 40

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8403831) SINIRLI SORUMLU ELBİSTAN ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:3310006773	Evet	388500.00 TL	9,5	2/0	F.B.K.	Elbistan - 05-05-2022 15:28 - 10519
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	39/3860	(SN:187074056) BESİME KÜCCÜK DURAK : ALİ NİYAZI Kızı	388500.00 TL	Elbistan - 05-05-2022 15:28 - 10519	-	

39 / 40



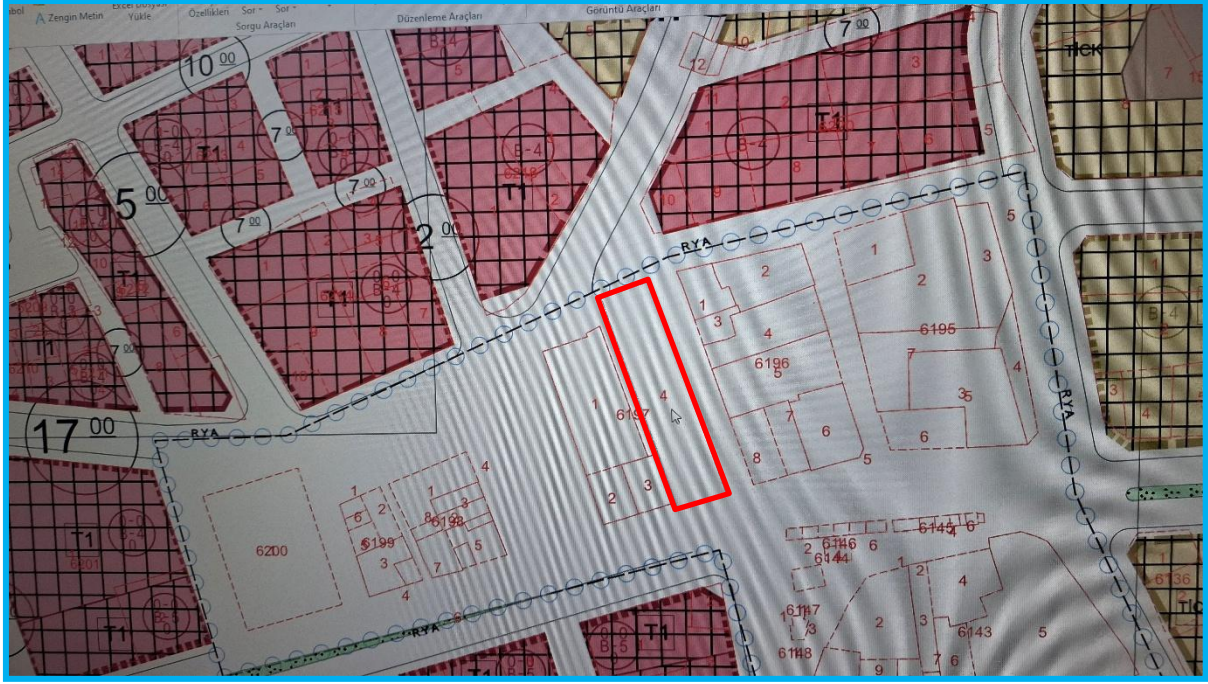
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575	Hayır	75000.00 ETL	%75	1/0	FBK	Elbistan - 21-05-2008 00:00 - 3405
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Elbistan - GÜNEŞLİ Mah. - (Aktif) - 6197 Ada - 4 Parsel	141/7720	(SN:7072439) BÖLÜKBAŞI TAŞIMACILIK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ V	75000.00 ETL	Elbistan - 21-05-2008 00:00 - 3405	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oQKc1oz5h8p kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

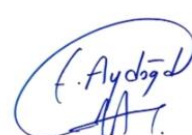


5. İMAR DURUMU



6. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI VE TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 22.12.2008	No : 400918
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	
Niyazi AYDIN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nihat ÖZTANGUT BAŞKAN

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi:04.03.2020	Belge No: 2019-01.3137
Sayın Niyazi AYDIN	
(T.C. Kimlik No: 26761674762 - Lisans No: 400918)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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



