

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İSTANBUL SARIYER

TARLA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Değer Tarihi: 12.10.2020

Revize Rapor Tarihi: 27.01.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-0002



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	23.09.2020-12.10.2020
Rapor Tarihi	:	12.10.2020
Revize Rapor Tarihi	:	27.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00002
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 ada 23 parselde kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazın 199/5175 Hissesi
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Poligon Mahallesi 380 ada 23 parsel Sarıyer/İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Alanı	:	15.525m ² (Değerleme Konusu Hisse: 597 m ²)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Kısmen park, yol, kısmen de düşük yoğunluklu konut alanı

12.10.2020 Tarihi İtibariyle

	199/5175 Hissesi Pazar Değeri
KDV Hariç	3.095.000 TL
KDV Dâhil	3.652.100 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen vTarlayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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 gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.3	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.5	Sarıyer İlçesi.....	12
4.6	Poligon Mahallesi	12

5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	18
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	18
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	19
5.13	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	31
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	31
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	31
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
7.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 12.10.2020

Revize Rapor Tarihi: : 27.01.2021

Revize Rapor Numarası: SKR-2021-00002

Raporun Türü : İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, Kaplıca Mevkii, 380 ada 23 parselde kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazın 199/5175 hissesi güncel pazar değerinin Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 24.09.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 12.10.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 27.01.2021 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 19.01.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından gayrimenkulün 199/5175 hissesi için hazırlamış olduğumuz 12.10.2020 tarih ve SKR-2020-00090 numaralı değerleme raporunun, malik unvan değişikliği nedeniyle revizesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 ada 23 parselde kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazın 199/5175 hissesi için şirketimiz tarafından hazırlanan 12.10.2020 tarih ve SKR-2020-00090 numaralı değerleme raporunun, malik unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda malik adı dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

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.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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 emsallerin az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

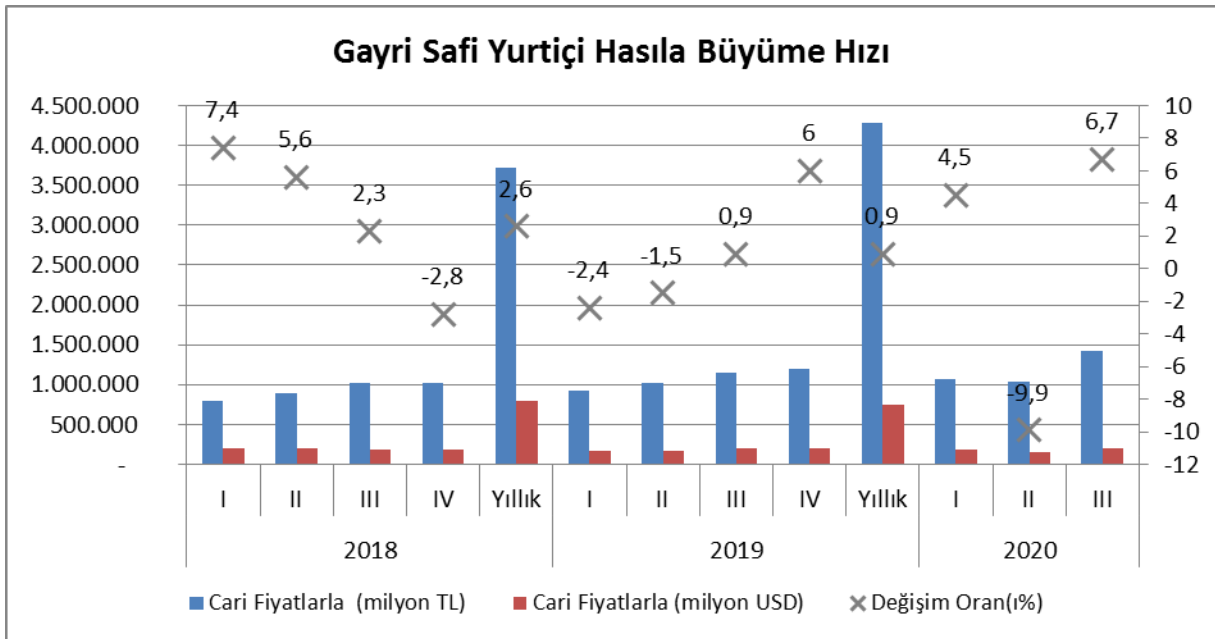
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

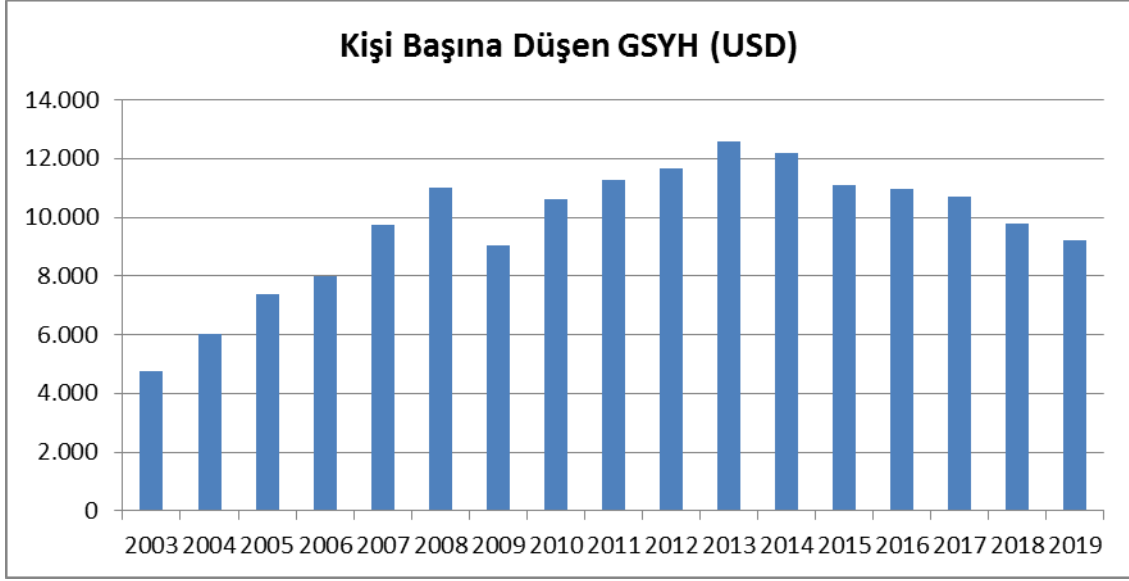
4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirsek %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken,

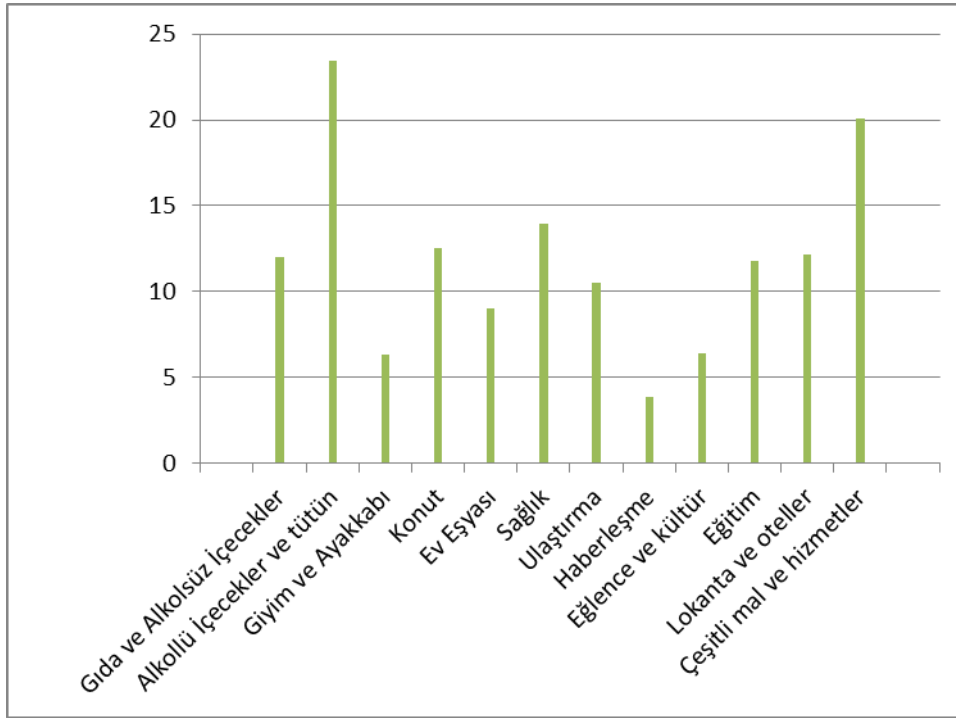
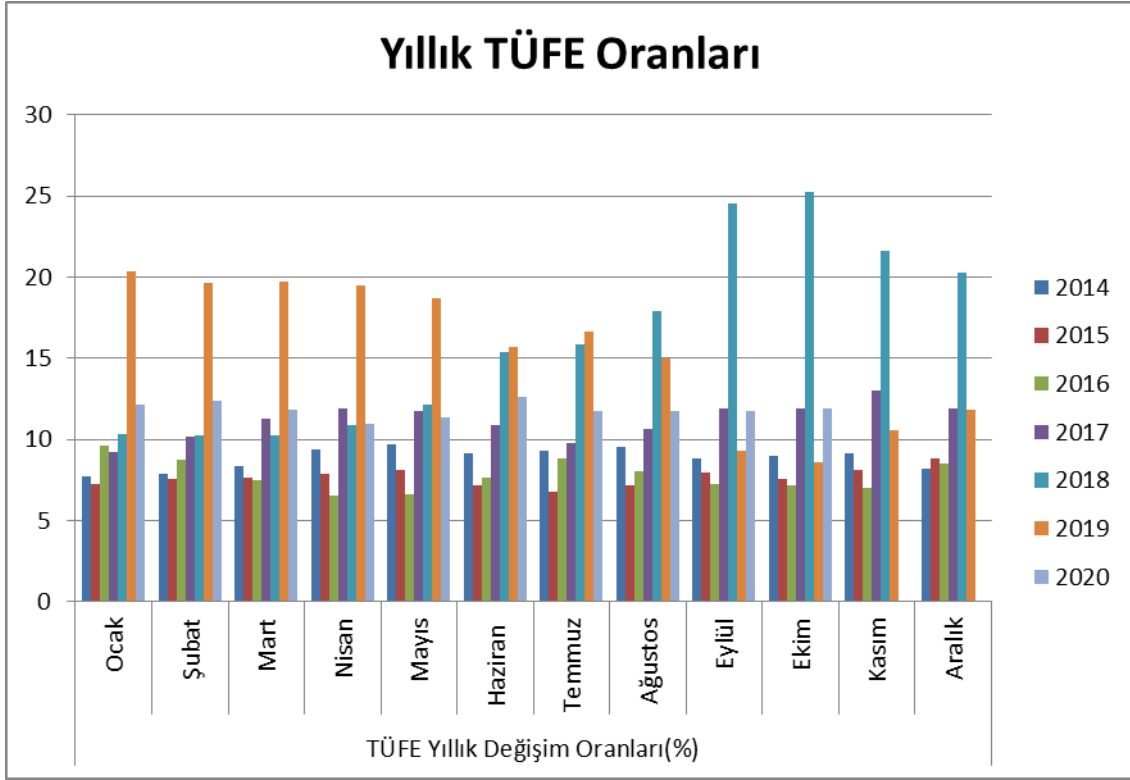
makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.





Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye’yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000’lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE’de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır.

Uluslararası Para Fonu IMF’in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye’de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla’nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye’deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021’de %12 oranında artmasını beklemektedir.



Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

4.3 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da artığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.5 Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Şişli ve batıda Eyüpsultan ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir.

2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur



mahalleleri bu ilçeye dâhil edilmiş olup, yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir. İlçede Maslak, Darüşşafaka, İstinye ve Huzur mahalleleri başta olmak üzere 38 mahalle bulunmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer İlçesi'nin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dâhil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

4.6 Poligon Mahallesi

İstinye sırtlarında yer alan Sarıyer'in yeni yerleşim bölgelerinden Poligon Mahallesi; Darüşşafaka, İstinye, Reşitpaşa ve Pınar mahallelerine komşudur. İsmi mahallede bulunan atış poligonundan alır. Taşocakları ve bahçeleri ile tanınan bölgeye ve üst kısımlarına 1960'lı yılların başında gecekondular inşa edilmeye başlanmıştır. Sebze ve özellikle meşhur Osmanlı Çileği'nin yetiştirildiği bahçeler ve taşocakları yıllar içinde yok olmuştur. Geçen yıllarda Anadolu ve Karadeniz'den göç ile gelenlerle birlikte gecekondular da çoğalmıştır.

1987'de Sarıyer İlçesi'nin bir mahallesi olan Poligon Mahallesi'nin en bilinen yapısı, 1980'de açılan atış poligonudur. İstanbul Avcılık ve Atıcılık Spor Kulübü'nün atış poligonunda yaban hayvanları müzesi ve atış poligonu yer almaktadır.

Bölgedeki diğer gecekondular mahalleleri gibi mahalle sınırları içinde siteler ve apartmanların bir arada bulunduğu Poligon Mahallesi de kentsel dönüşüme uğraması beklenen mahallelerden biridir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Ekspertize konusu taşınmaz İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Poligon Mahallesi, 380 ada 23 parselde kayıtlı tarladır. Taşınmaza Ayazağa'dan İstinye istikametine doğru devam eden Katar Caddesi'nden İstinye istikametine doğru giderken Borsa İstanbul'u geçtikten hemen sonra trafik ışıklarından sola, Poligon Caddesi'ne sapılıp yaklaşık 700 m düz devam edilerek ulaşılabilmektedir.



Uzak Plan Uydu Görüntüsü

Parsel üzerinde ruhsatsız, kaçak olarak inşa edilmiş çok sayıda yapı bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu Poligon Mahallesi düzensiz, çarpık yapılaşmaya sahip olup parseller genellikle üzerinde çok sayıda kaçak yapının bulunduğu geniş alana sahip arazilerdir. Bölgede genellikle orta-alt gelir grubuna dâhil kesim ikamet etmektedir. Bölgenin ağırlıklı olarak hisseli olan mülkiyet yapısı, düzensiz çarpık gelişmiş olması ve mevcut plan ile kısıtlı kullanım ve yapılaşma hakkı verilmiş olması gelişimini kısıtlamıştır.

İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	İstinye
Mevkii	Kaplıca
Ada No	380
Parsel No	23
Yüzölçümü	15.525 m ²
Niteliği	Tarla
Malik*	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (199/5175)

14

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 20.01.2021 tarihinde temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın tüm hisseleri üzerinde müştereken

Beyanlar Hanesinde

- Hisse hatası vardır 16.01.2018 tarih 511 yevmiye numarası ile
- İzale-i Şuyuu: 09.04.2007 tarih 3281 yevmiye Sarıyer 2. Sulh Hukuk Mah. 27.03.2007 tarih 2007/357 sayılı yazış Ali Seyit İşyar, Mahmet Salih İşyar, Emin Ali İşyar, Mine Hatun Şengül, Sema Satır, Nebiye Büyükoğlu, Emine Azaklı ve Zinnet Cin hisselerine 09.04.2007 tarih 3281 yevmiye numarası ile

Kayıtları bulunmakta olup, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz hisseli (paylı) mülkiyet yapısına sahip olup, hisselerin üçüncü kişilere satılması durumunda diğer hissedarların şufa (önalım) hakkı bulunmaktadır.

Parselin hisselerinin toplam alanı 15.425 m² parsel yüzölçümü ise 15.525 m² dir. Hisseler hatalı hesaplanmış olup hatanın hangi hisse üzerinde olduğu öğrenilememiştir. Taşınmaz için öncelikle hatanın nereden kaynaklandığının (kadastro tescili, tapu müdürlüğünce yapılan tapu işlemi, veraset belgesinde payların yanlış veya eksik dağıtılması vb.), hisse hatasının tüm malikleri etkileyip etkilemediğinin, hangi paydaşların hissesinde hata olduğunun ve hissesi hatalı paydaşların hissesinin ne olması gerektiğinin tespit edilerek düzeltilmesi gerekmektedir.

Tapu kayıtlarında taşınmaz için ortaklığın giderilmesi davası açılmış olduğu görülmekte olup, ortaklığın giderilmesi (izale-i şüyu) davası devam ederken paydaşların hisselerini satmalarına bir engel bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu hisse Ulus Vadi İnşaat Sanayi Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, 15.10.2018 tarihinde satış işleminden Promesa İnşaat Yatırım ve Yönetim Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazın mülkiyeti 19.01.2021 tarihinde 970 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklilerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na geçmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca engel teşkil eden herhangi bir ibare bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Servisi'nde imar paftasından tespit edilmiştir. Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.10.2020 tarihli imar durum yazısına göre değerlendirme konusu parsel 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen park, kısmen yol, kısmen de (TAKS) 0.15, Kat Alanı Kat Sayısı (K.A.K.S.) 0,35, bina yüksekliği en çok H:6.50 m. yapılanma koşullu "konut" alanında kalmaktadır. Konut uygulamalarında 3194 sayılı İmar Yasası'nın 48. Maddesi ile değiştirilen 2960 Sayılı Boğaziçi Yasası'nın 10. Maddesi'ne istinaden emsal hesapları brüt arsa alanı üzerinden yapılmaktadır. Ancak değerlendirme konusu parseli de kapsayan bölgede 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. Maddesi Uygulaması yapılmadan ya da hissedar muvafakati alınmadan imar uygulaması yapılamamaktadır. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



İmar Planı Paftası

İmar Plan notlarına göre

- Koruma amaçlı uygulama imar planlarında; İmar Kanunu’nun 18.Maddesi parselasyon planları yapıp belediye encümenince onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre tapu sicilinde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.
- Siluet alanlarındaki konut bölgeleri, Boğaziçi suyolundan karşı sahil yolu ve karşı tepelerde ve en çok etkili bir şekilde, Birinci ve İkinci Boğaz Köprüsü ve çevre yollarından olmak üzere farklı açılardan görülen alanlardır.
- Bu alanlarda, yeşil ve ağaçlı görünüm sağlanması Boğaziçi’nin doğal peyzaj ve siluet karakterinin korunabilmesi ön görünüşdür. Bu alanlarda Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S) en çok 0.15, Kat Alanı Kat Sayısı (K.A.K.S) en çok 0.35, bina yüksekliği H:6.50 m’dir. Bu bölgelerdeki uygulamalarda parsellerin bahçelerini ağaçlandırmak zorunludur ve her 20 m2 için en az 1 ağaç dikilecektir.
- Geri görünüm ve etkilenme bölgelerindeki yerleşim alanlarında yapılacak binalarda kapalı ve açık çıkmalar K.A.K.S’a dâhildir.
- Siluet alanlarında bodrum katlar iskân edilemez.
- Binanın kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, sığınak gibi yapılması zorunlu ortak mahaller için yalnız bir bodrum kat yapılabilir. Bodrum katının iç yüksekliği 2.20 m. den fazla olamaz. Sadece teknik yönden gerekli mahaller 2.20 m. irtifadan fazla yapılabilir. (Kazan dairesi sığınak gibi) kapıcı dairesi İmar Kanunu yönünden yapılması zorunlu olduğu takdirde, asgari ölçülerde planlanacak kapıcı dairesi normal kat yüksekliğinde olacaktır. Ve bu hacim için 1.00 m. eninde 0.75 m. Derinliğinde ve maksimum 1.50 m. boyunda en çok iki adet kuranglez yapılabilir. Diğer hususlar için imar yönetmeliği hükümleri uygulanır.

2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu uyarınca geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde hesabat brüt alan üzerinden yapılır.

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

380 Ada 23 Parsel üzerinden geçen Ekim Sokak, Irmak Sokak ve Camialtı Sokak için Sarıyer Belediyesi tarafından belirlenen 2020 yılı rayiç bedeli 684,72 TL/m² dir.

Parsel üzerinde yer alan yapılara ait proje, ruhsat yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır. Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada parsel üzerindeki birkaç yapı için 3194 Sayılı Kanun'un Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olsa da değerlendirme konusu hisse sahibi Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına düzenlenmiş herhangi bir yapı kayıt belgesine rastlanmamıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Gayrimenkul tarla vasfında olup, üzerinde yer alan ruhsatsız kaçak olarak inşa edilmiş yapılar herhangi bir yapı denetimine tabi tutulmamıştır.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün hukuki durumda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerindeki yapılar ruhsatsız, kaçak olarak inşa edilmiş olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler alınmamıştır.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın üzerinde çok sayıda kaçak yapı bulunduğundan imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu hissenin bulunduğu 380 ada 23 parsel 15.525m² yüzölçümündedir.
- Biçimsiz bir forma sahip parsel engebeli ve eğimli bir topoğrafik yapıda olup, arazi üzerinde sınırlar belirlenmemiştir.
- Parsel üzerinde muhtelif yaş ve yüksekliklerde ruhsatsız, kaçak olarak inşa edilmiş çok sayıda betonarme yapı, yollar, boş alanlar bulunmaktadır.
- Parselin yüksek kısımlarından İstinye Koyu ve boğaz manzarası izlenebilmektedir.
- Parsel ve üzerindeki yapılar yol, elektrik, su, doğalgaz, internet gibi altyapı hizmetlerinden tam olarak istifade etmektedir.

5.13 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut olarak kullanılan muhtelif yaş ve yüksekliklerde ruhsatsız, kaçak olarak inşa edilmiş çok sayıda betonarme yapılar, yollar, boş alanlar bulunmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme sürecini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz İstanbul'un merkezi iş alanlarına yakın konumda olup ulaşım olanakları kolaydır.
- Arsasının yüksek kesimlerinden İstinye koyu ve boğaz manzarası izlenebilmektedir.
- Çevresinde üst gelir grubuna ait kesimin ikamet ettiği villa tarzı siteler bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Parsel hisseli mülkiyet yapısına sahip olup çok sayıda hissedarı bulunmaktadır.
- İmar durumu kısıtlıdır.
- Üzerinde çok sayıda ruhsatsız kaçak yapı mevcuttur.
- Hissenin zeminde fiilen kullanılan bir alanı bulunmamaktadır.
- Satış kabiliyeti düşüktür.

Fırsatlar

- 2960 Sayılı yasa gereği parsel üzerinde uygulama yapılması halinde emsal hesabı brüt parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

Tehditler

- Çok sayıda hissedarı olması nedeniyle parsel üzerinde uygulama yapmak zordur. Bu durum hissenin uzun süre elde kalmasına sebep olabilir.
- Döviz kurlarındaki hızlı yükselişe bağlı olarak inşaat maliyetlerindeki artış parsel üzerine inşa edilebilecek olan projenin maliyetini yükseltmektedir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bölgede yapılan pazar araştırmaları, geliştiriciler ve bölgedeki emlak aracılık firmaları ile yapılan görüşmelerde bölgedeki geliştirici oranlarının %40 civarında olduğu öğrenilmiştir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Değerlemeye konu taşınmaz 15.525 m² arsada 199/5175 hisse olup, parsel üzerinde fiilen malik tarafından kullanılan bir alan bulunmamaktadır. Bu durum parsel üzerinde proje geliştirilmeden hissenin kullanımını ve gelir getirmesi olanaksız kılmaktadır. Yakın çevrede benzer (hisseli) mülkiyet yapısına sahip satılık bina/konut işyerleri olsa da fiilen kullandıkları arsa alanları ile hisselerine karşılık gelen ara alanları örtüşmemekte, satışlar da hisse durumlarına göre değil, fiilen kullanım durumlarına göre yapılmaktadır. Değerleme konusu hissenin maliki tarafından parsel üzerinde fiilen kullandığı ya da zilyetliğinde bulundurduğu bir alan olmaması ve bu tür hisselerin pazarda alım satımının gerçekleşmemesi bu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanımını olanaksız kılmaktadır.

Bu nedenle bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde İmar Kanunu 18. Maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı kesintilerinin yapıp, proje geliştirileceği varsayımı ile gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs.) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+)

düzeltilme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değeri konusunu taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değeri yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltilmesi (+) yönünde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltilme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltilme tabloları değeri takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Bu değeri konusunu çalışmasında Pazar yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.1.1 Değeri konusunu Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan satışta olan konut emsalleri araştırılmış olup proje geliştirmede parsel üzerinde geliştirilecek konutların satış bedelleri belirlenmiştir.

Konu taşınmazın çevresindeki sitelerde yer alan konut emsalleri gelir yaklaşımı içerisinde tabloda bilgileri derlenmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değeri konusunu gayrimenkul tarla vasfındadır. Üzerindeki yapılar kaçaktır. Bu değeri konusunu çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Taşınmazın tapudaki niteliği “tarla” olsa da 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunması, belediye sınırları içinde olmakla beraber, elektrik, doğalgaz, yol, su, ulaşım, çöp toplama gibi altyapı ve belediye hizmetlerinden yararlanması ve meskûn mahal olması nedeniyle yasal olarak arsa durumundadır.

Değerleme konusu parsel brüt (kadastral) parsel olup İmar Kanunu 18. Maddesi uygulaması görmemiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi’ne göre; İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

15.525 m² büyüklüğündeki arsadan İmar Kanunu’nun ilgili maddesi uyarınca %45 “düzenleme ortaklık payı” kesintisi yapılacağı, kesintisi sonrası net parsel alanının 8.538,75 m² olacağı ve arsanın düşük yoğunluklu konut alanında kalacağı varsayılmıştır. İmar planına göre düşük yoğunluklu konut alanları hmax:2 kat, TAKS:0,15 ve KAKS:0,35 yapılaşma koşulludur. 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu uyarınca geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde hesabat brüt alan üzerinden yapılır. Bu nedenle proje geliştirmede emsal (KAKS) hesabı brüt parsel alanı üzerinden yapılmıştır.

Arsa üzerinde yapılacak konutlar için yakın çevrede yer alan sitelerdeki konutlar incelenmiştir.

Konut Birim Satış Fiyatının Belirlenmesi

Gayrimenkulün yer aldığı bölgede villa tarzı siteler mevcut olup, yakın çevresinde Seba Vista, Seba Royal, Seba Koru, İstinye Boğaziçi, Nidapark İstinye, L’ist İstinye Suites Siteleri bulunmaktadır.

Emsal	Konum	Özellik	Alan(m2)	Fiyat	Brim m2 fiyatı	Kaynak
1	Seba Royal	5+1 Çatı Dupleksi	350	8.000.000 TL	22.857 TL	ABN Gayrimenkul 0212 278 05 59
2		5+1 Bahçe Dupleksi	350	11.000.000 TL	31.429 TL	Coldwell Banker Wega 0212 232 83 83
3		5+1 Bahçe Dupleksi	330	10.000.000 TL	30.303 TL	Artistanbul Gayrimenkul 0212 813 15 77
4		5+1 Çatı Dupleksi	300	7.500.000 TL	25.000 TL	United Brokers Gayrimenkul 0212 803 10 21
5	Seba Vista	4+1 Çatı Dupleksi	350	8.250.000 TL	23.571 TL	Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43
6		5+1 Bahçe Dupleksi	320	9.000.000 TL	28.125 TL	Mansion TR 0212 319 77 50
7		4+1 Bahçe Dupleksi	300	8.000.000 TL	26.667 TL	ABN Gayrimenkul 0212 278 05 60
8		4+1 Çatı Dupleksi	290	5.800.000 TL	20.000 TL	ABN Gayrimenkul 0212 278 05 60
9	List İstinye Suites	4+1 Boğaz Manzaralı Çatı Dupleksi	220	9.750.000 TL	44.318 TL	Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43
10		5+1 Bahçe Dupleksi	330	11.000.000 TL	33.333 TL	Vizyon Investment 0212 280 37 10
11		3+1 Köşe konumlu Bahçe Dupleksi	265	10.000.000 TL	37.736 TL	VAA Gayrimenkul 0212 284 17 04
12		2+1 Boğaz Manzaralı Daire	165	5.750.000 TL	34.848 TL	Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43
13	Hillpark İstinye Suites	5+1 Bahçe Dupleksi	300	9.800.000 TL	32.667 TL	BRA Gayrimenkul 0532 521 06 89
14		4+1 Çatı Dupleksi	260	5.750.000 TL	22.115 TL	Team Work Pro 0212 803 03 42
15		5+1 Bahçe Dupleksi	320	10.500.000 TL	32.813 TL	Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43
16		2+1 Ara Dupleksi	143	2.395.000 TL	16.748 TL	BRA Gayrimenkul 0532 521 06 89

25

Emsal	Fiyat (TL)	Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL)	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	Toplam Düzeltme Katsayısı	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	Ortalama (TL)
1	8.000.000	350	22.857	5%	21.714	5%	5%	22.800	25.152 TL
2	11.000.000	350	31.429	15%	26.714	0%	0%	26.714	
3	10.000.000	330	30.303	15%	25.758	0%	0%	25.758	
4	7.500.000	300	25.000	10%	22.500	0%	0%	22.500	
5	8.250.000	350	23.571	10%	21.214	0%	0%	21.214	
6	9.000.000	320	28.125	15%	23.906	0%	0%	23.906	
7	8.000.000	300	26.667	10%	24.000	0%	0%	24.000	
8	5.800.000	290	20.000	5%	19.000	20%	20%	22.800	
9	9.750.000	220	44.318	20%	35.455	-10%	-10%	31.909	
10	11.000.000	330	33.333	15%	28.333	0%	0%	28.333	
11	10.000.000	265	37.736	20%	30.189	-10%	-10%	27.170	
12	5.750.000	165	34.848	20%	27.879	0%	0%	27.879	
13	9.800.000	300	32.667	15%	27.767	0%	0%	27.767	
14	5.750.000	260	22.115	5%	21.010	20%	20%	25.212	
15	10.500.000	320	32.813	15%	27.891	0%	0%	27.891	
16	2.395.000	143	16.748	10%	15.073	10%	10%	16.581	

Yapılan pazar araştırmaları neticesinde konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin satışa başlangıç fiyatları 25.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Arsa Üzerinde Yapılacak Projeye İlişkin Varsayımlar

- Projenin inşaatının 2021 yılında başlayacağı ve 2022 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Parsel üzerinde toplam 39 konut inşa edileceği varsayılmıştır.
- Ortalama brüt 180 m² büyüklük belirlenmiş ve ortalama başlangıç birim m² satış değeri 25.000TL olarak takdir edilmiştir.
- İnşaat başlangıcı ile satışların başlayacağı, inşaat bitiminden sonra 1 yıl daha satış sürecinin devam edeceği varsayılmıştır.
- Projenin 2021 yılında %40, 2022 yılında %40 ve 2023 %20 oranında satış yapılarak, satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.

- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanı, arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, imar düzenlemeleri, yatırımcı sabit giderleri, müteahhitlik ücreti, yapı denetim ve proje yönetim ücretleri ile rezerv ücreti yer almaktadır.
- Pazarlama maliyeti gelirlerin %3'ü olarak öngörülmüştür.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Yıllara yaygın olarak yapılan maliyet ve gelir analizlerinin ardından projenin net bugünkü değerlerinin hesaplanmasına geçilmiştir. Net bugünkü değer hesaplarının yapılabilmesi için iskonto oranının belirlenmesi gerekmektedir. İskonto oranı risksiz getiri oranı üzerine, bölge riski, proje riski ve likidite riski gibi geliştirilen projeye özgü riskler eklenerek bulunmaktadır. Risksiz getiri oranı olarak Türk Lirası bazındaki uzun dönem devlet tahvilleri alınmıştır. Tahvil piyasalarında Türk Lirası bazında 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı %13 seviyelerindedir. Parselin henüz imar uygulamasının yapılmamış olması, çok sayıda hissedarının olması, hisse toplamlarında sorun olması gibi faktörler göz önünde bulundurulduğunda riskiz getiri oranı kadar risk primi olacağı değerlendirilmiştir. Buna göre risksiz getiri oranı üzerinden projenin risk primi hesaplandığında %26 oranında bir indirgeme oranı ile karşılaşılmaktadır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dâhil edilmemiştir.
- Projeye geliştirme sonucu hesaplanan değer tamamen raporda yer alan varsayımlara ve kabullere bağlı olup ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.
- Gelir yaklaşımı çerçevesinde konu taşınmaz üzerinde satış amaçlı gayrimenkul geliştirileceği ve satışlardan paylaşım oranı çerçevesinde arsa için pay ayrılacağı ve bu pay karşılığı gelirin de arsa değerine eşit olduğu varsayılmıştır.
- Bölgede yapılan pazar araştırmaları, geliştiriciler ve bölgedeki emlak aracılık firmaları ile yapılan görüşmelerde bölgedeki geliştirici oranlarının %40 civarında olduğu öğrenilmiştir. Ancak konu taşınmazın hisseli yapısı ve gerçekleştirilmesi gerekli olan kentsel dönüşüm süreçlerinin emek yoğun, zaman alıcı ve maddi yükümlülükleri fazla süreçler olması nedeniyle çalışmada geliştirici paylaşım oranı %45 olarak takdir edilmiştir.

- Konu arsa üzerinde geliştirilmesi öngörülen proje için satılabilir alan ve inşaat alanı hesaplamaları imar planı yapılaşma koşulları doğrultusunda varsayım ve öngörüler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Buna ilişkin veriler aşağıdaki tabloda görülebilmektedir.

Parsel	Emsale Esas Alan (m ²)	Net Parsel Alanı (m ²)	Emsal	Emsal Alanı (m ²)	Emsal Harici Alan Katsayısı (%30)	Emsal Alan+Emsal Harici Alanlar Toplamı (m ²)	Taks	Zemin Oturumu (m ²)	Satılabilir Alan (m ²)
380/23	15.525,00	8.538,75	0,35	5.434	1.630	7.064	0,15	1.281	7.064

Yapılan satılabilir alan ve inşaat alanı hesaplamalarının ardından projenin inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. Proje maliyet değeri hesaplanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık maliyetleri, emsal projelerin teknik özellikleri, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz göz önünde bulundurulmuştur. Çalışma kapsamında tüm farklı kapalı alan tanımları için birim fiyatlar oluşturulmuştur. İnşaat imalat maliyetlerinin üzerine bina dışı maliyet kalemleri olan altyapı giderleri ve peyzaj, çevre düzenlemesi giderleri hesaplanmıştır.

Hesaplanan toplam imalat bedelleri üzerine (hard cost), mühendislik ve mimari proje ücretleri, proje yönetim giderleri, yapı denetim giderleri, yatırımcı sabit giderleri, yasal izin ve danışmanlık giderleri, teslim giderleri, rezerv bütçe ve yüklenici ücreti eklenerek diğer giderler (softcost) hesaplanmıştır. İnşaat imalat masrafları ve diğer giderler hesaplanarak toplam inşaat maliyetine ulaşılmıştır.

Buna göre proje değeri hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI	
Net Arsa Alanı(m ²)	8.539
Satılabilir Alan (m ²)	7.064
Konut Alanı (m ²)	7.064
Ortalama Konut Büyüklüğü (m ²)	180
Konut Adedi	39
Otopark Adedi	78
Otopark Alanı (m ²)	2.512
Sığınak (m ²)	272
Depo - Teknik (m ²)	250
Sosyal Tesis (m ²)	250
Toplam Bodrum Kat Alanı (m ²)	3.283
Brüt İnşaat Alanı (m ²)	10.347
Peyzaj Alanı (m ²)	7.258

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ²	TL/m2	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	7.064	5.500	38.851.313
Sosyal Tesis	250	2.500	625.000
Depo- Teknik	250	2.000	500.000
Otopark, sığınak	2.783	1.500	4.174.931
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			44.151.244
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Çevre Düzenlemesi	7.258	500	3.628.969
Altyapı Maliyeti	8.539	750	6.404.063
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			10.033.031
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			54.184.275
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		1.083.686
Proje Yönetim Giderleri	2,0%		1.083.686
Yapı Denetim	1,5%		812.764
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,5%		1.354.607
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,5%		1.354.607
Teslim	2,0%		1.083.686
Rezerv	3,0%		1.625.528
Yüklenici Karı	9,0%		4.876.585
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			13.275.147
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			67.459.422
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (toplam alan)			6.520
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (satılabilir alan)			9.550

Projenin toplam inşaat imalat maliyeti 67.459.442 TL olarak hesaplanmış olup kapalı alan başına inşaat maliyeti 6.520 TL/m², satılabilir alan başına inşaat maliyeti ise 9.550 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Belirlen maliyetler ve satış fiyatı öngörüsü üzerinden projenin nakit akım tablosu hazırlanmış ve takip eden tabloda sunulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

Konut Satılabilir Alanı (m2)	7.064					
Konut Sayısı	39					
Konut Birim Satış Değeri, TL/m ²	25.000					
Ortalama Konut Büyüklüğü (m2)	180					
	2020	2021	2022	2023		
Yıllar	1	2	3	4		TOPLAM
	0	1	2	3		
Daire Satış Gelirleri						
Ünite Satış Değeri (TL)						
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	25.000	28.750	32.200	34.776		31.335
Fiyat Artışı		15%	12%	8%		
Satış Hızı	0%	40%	40%	20%		100,0%
Satış Adedi	0	16	16	8		39
Satış Adedi (Aylık)	0,00	1,31	1,31	0,65		1,1
Satılan Metrekare	0	2.826	2.826	1.413		7.064
Toplam Satış Gelirleri (TL)	0	81.234.563	90.982.710	49.130.663		221.347.936
Geliştirici Payı	45%	0	36.555.553	40.942.220	22.108.799	99.606.571
Arsa Payı	55%	0	44.679.009	50.040.491	27.021.865	121.741.365
Toplam Satış Gelirleri (TL)	0	81.234.563	90.982.710	49.130.663		221.347.936
İnşaat Maliyeti	0	33.729.711	33.729.711	0		67.459.422
Pazarlama Giderleri	3,00%	0	1.096.667	1.228.267	663.264	2.988.197
Toplam Yatırım Bedeli	0	34.826.378	34.957.978	663.264		70.447.620
Geliştirici Net Gelir (TL)	0	1.729.175	5.984.242	21.445.535		29.158.952
Arsa Bugünkü Değer (TL)	0	35.459.531	31.519.583	13.508.393		80.487.507
Geliştirici Net Gelir Bugünkü Değeri (TL)	0	1.372.361	3.769.364	10.720.752		15.862.477

Gelir Üzerinden Karlılık	29%
Maliyet Üzerinden Karlılık	41%

Projenin gelir üzerinden karlılığı yıllara sair değerlerle %29 ve maliyet üzerinden %41 olarak hesaplanmaktadır. Bu varsayımlar üzerinden, arsanın net bugünkü değeri 80.488.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Bu bedel üzerinden konu taşınmazın arsa değeri ortalama olarak 5.184 TL/m² olarak hesaplanmaktadır.

Bu değer üzerinden şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř hissesine karşılık gelen değer 3.095.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

Arsa Değeri	80.488.000 TL
Arsa Birim Metrekare Değeri	5.184 TL
şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř Hissesi (199/5175) Değeri	3.095.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu gayrimenkulün arsa vasfında olması nedeniyle kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.7 zerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Gayrimenkul arsa vasfındadır. İmar uygulaması ile düzenleme ortaklık payı kesintilerinin yapılarak üzerinde proje geliştirilmesi en verimli ve en iyi kullanımı olacaktır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme 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. Değerleme konusu hissenin maliki tarafından parsel üzerinde fiilen kullandığı ya da zilyetliğinde bulundurduğu bir alan olmaması ve bu tür hisselerin pazarda alım satımının gerçekleşmemesi bu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanımını olanaksız kılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazın değeri gelir yaklaşımı ile hesaplanmış olup, buna göre taşınmazın değeri 3.095.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 12.10.2020 tarihinde SKR-2020-00090 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda ruhsatsız kaçak yapı mevcuttur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi birinci fıkrasının b bendine göre; Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Parsel üzerinde çok sayıda ruhsatsız kaçak yapı mevcut olup yukarıda belirtilen nedenden dolayı değerlendirme yapılan taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesi ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu değildir.

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

Konu mülk ile ilgili herhangi bir geliştirme çalışması yapılmamıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, yola cephesi ve çevre yapılanmaları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

12.10.2020 Tarihi İtibariyle

	199/5175 Hissesi Pazar Değeri
KDV Hariç	3.095.000 TL
KDV Dâhil	3.652.100 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğu belgeyi hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edebilir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177

9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Yazısı
4. Uygulama İmar Plan Paftası
5. Fotoğraflar
6. SPK Lisans Örnekleri
7. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	SARIYER		
	Mahalle/Köy:	İSTİNYE		
	Mevki:	KAPLICA		
	Ada:	380	Parsel:	23
	Yüz Ölçümü:	15.525,00 m2	Cit/Sayfa No:	6 - 589
	Niteligi:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Açık Soyadı/İsim Adı:	Hisseyi:	Hisseye Düşen m ² :
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	199/ 5175	597,00

TESCİLİ İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	23679926	Tüzel Kişiliklerin Davran Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilne İşguzu:
		19/01/2021 - 970	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve bölünmeler için tapu siciline müraعات edilmesi gerekmektedir.

BU BELGE TOPLAM 13 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-1-2021-15:13



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011921015584	2021-01-20-14.58.27.705607	1558

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: hisse hatası vardır) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7850068) İSTANBUL TAPU VE KADASTRO II.BÖLGE	Sarıyer - 16-01-2018 16:56 - 511	-

1 / 13

Beyan	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
İZALE-İ ŞUYU:09/04/2007 YEV:3281 SARIYER 2. SULH HUK. MAH. 27/03/2007 TARİH 2007/357 SAY. YAZ. İLE ALİ SEYİT İŞYAR,MEHMET SALİH İŞYAR,EMİN ALİ İŞYAR,MİNE HATUN ŞENGÜL,SEMA SATIR,NEBİYE BÜYÜKOĞLU,EMİNE AZAKLI VE ZİNNET CİN HİSSELERİNE(Şablon: İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi)		Sarıyer - 09-04-2007 00:00 - 3281	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
54085318	(SN:50183813) GÜLHANIM DURAL : AHMET Kızı	-	324/15525	324.00	15525.00	Satış 18-05-1976 1787	-
54085319	(SN:50183814) YETER KORKMAZ : HALİL Kızı	-	150/15525	150.00	15525.00	Satış 18-05-1976 1787	-
54085321	(SN:50183816) MAHMUT VURAL : OSMAN Oğlu	-	250/15525	250.00	15525.00	Satış 13-08-1976 3143	-
54085320	(SN:50183815) İHSAN VURAL : ŞEVKİ Oğlu	-	250/15525	250.00	15525.00	Satış 13-08-1976 3143	-
54085322	(SN:50183812) HAMZA VURAL : NİYAZİ Oğlu	-	136/15525	136.00	15525.00	Satış 16-12-1976 4687	-
54085325	(SN:50183819) İSMAİL SÜLEYMANOĞLU : İSMAİL Oğlu	-	160/15525	160.00	15525.00	Satış 11-02-1977 582	-
54085323	(SN:50183817) ERTEKİN METE : YUSUF	-	235/15525	235.00	15525.00	Satış	-

2 / 13

	ZİYA Oğlu					11-02-1977 582	
54085324	(SN:50183818) ALİ SANDIKÇI : ALİ Oğlu	-	160/15525	160.00	15525.00	Satış 11-02-1977 582	-
54085327	(SN:50183821) İBRAHİM TÜRK : ÖMER Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 18-02-1977 724	-
54085328	(SN:50183822) ZEKİ ARSLAN : YUSUF Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 18-02-1977 724	-
54085329	(SN:50183823) MUSTAFA ŞAMCI : İSA Oğlu	-	125/15525	125.00	15525.00	Satış 18-02-1977 724	-
54085326	(SN:50183820) HASAN KILIÇÖZ : ALİ Oğlu	-	125/15525	125.00	15525.00	Satış 18-02-1977 724	-
54085331	(SN:50183825) ŞAKİR YILDIRIM : MEHMET Oğlu	-	130/15525	130.00	15525.00	Satış 10-03-1977 986	-
54085333	(SN:50183827) FAHRIYE VURAL : SATILMIŞ Kızı	-	137/15525	137.00	15525.00	Satış 15-04-1977 1463	-
54085335	(SN:50183829) ZEYNEP DEMİR : HÜSEYİN Kızı	-	177/15525	177.00	15525.00	Satış 08-07-1977 2728	-
54085334	(SN:50183828) HİDİR DEMİR : MEHMET ALİ Oğlu	-	176/15525	176.00	15525.00	Satış 08-07-1977 2728	-
54085336	(SN:50183830) MİRALİ ALTUNTAŞ : HAYDAR Oğlu	-	297/15525	297.00	15525.00	Satış 19-08-1977 3282	-

3 / 13

54085337	(SN:50183831) REŞİT KAYA : AHMET Oğlu	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış 13-12-1977 4794	-
54085339	(SN:50183833) FATMA SARDOĞAN : SEFER Kızı	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 22-12-1977 4922	-
54085347	(SN:50183840) HÜSEYİN AVNİ METE : OSMAN Oğlu	-	247/15525	247.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085346	(SN:50183839) İSKENDER KOÇ : CEZO Oğlu	-	458/15525	458.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085349	(SN:50183853) HAMDİ ŞÜÖZER : NECMETTİN Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085348	(SN:50183841) ORHAN ERTAN : REMZİ Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085351	(SN:50183846) GAZİ ÇAKIR : HÜSEYİN Oğlu	-	312/15525	312.00	15525.00	Satış 16-07-1982 2085	-
54085354	(SN:50183855) HÜSEYİN İŞYAR : EMİN ALİ Oğlu	-	1281/15525	1281.00	15525.00	Satış 17-04-1985 2225	-
54085355	(SN:5736681) İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	470/15525	470.00	15525.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 27-08-1987 2591	-
54085356	(SN:50183856) MÜSLÜM ULUPINAR : CEMALETTİN Oğlu	-	280/15525	280.00	15525.00	Satış 08-06-1988	-

4 / 13

						1838	
54085357	(SN:50183857) MUSTAFA ER : KADİR Oğlu	-	237/15525	237.00	15525.00	Satış 12-07-1991 2101	-
54085359	(SN:50183843) BEYAZ KANLI : KAZI Kızı	-	248/15525	248.00	15525.00	Satış 28-11-1991 4207	-
54085361	(SN:50183844) AYHAN SÖNMEZ : ZİYA Oğlu	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış 11-05-1992 1679	-
54085362	(SN:5736681) İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	235/15525	235.00	15525.00	Satış 02-06-1992 2010	-
54085381	(SN:50183845) İBRAHİM ÇUHACI : KEMAL Oğlu	-	291/15525	291.00	15525.00	Satış 02-07-1992 2371	-
54085382	(SN:50183874) SİNAN TATLIPINAR : SABRİ Oğlu	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış 02-08-1993 3299	-
54085383	(SN:50183875) DURMUŞ TOPUZ : KAMİL Oğlu	-	385/15525	385.00	15525.00	Satış 10-11-1993 4994	-
54085384	(SN:50183876) ALİ EKBER ŞAHİN : KAZIM Oğlu	-	121/15525	121.00	15525.00	Satış 01-12-1997 4218	-
54085387	(SN:50183848) ALİKADİR ER : KADİR Oğlu	-	2444/1552 50	244.40	15525.00	Satış 02-11-1999 4566	-
54085390	(SN:50183862) SEMA SATIR : MAKSUT Kızı	-	1222/1552 50	122.20	15525.00	İntikal 02-11-1999 4566	-
54085395	(SN:50183849) MEHMET OFLAZ :	-	273/15525	273.00	15525.00	Satış	-

5 / 13

	OSMAN Oğlu					11-11-1999 4702	
54085396	(SN:50183850) CELAL TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	-
54085398	(SN:50183868) SALİH TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	-
54085399	(SN:50183869) MEHMET TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	-
54085400	(SN:50183870) EKREM TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	-
54085397	(SN:50183867) AHMET TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	-
54085401	(SN:50183871) SAKİNE ERDAL : ALİ Kızı	-	200/15525	200.00	15525.00	Satış 22-10-2003 6340	-
54085402	(SN:50183872) EKREM TOPÇU : ALİ Oğlu	-	162/15525	162.00	15525.00	Satış 24-03-2006 2590	-
54085405	(SN:50183873) RÜSTEM ÇAP : AHMET Oğlu	-	1194/1552 5	1194.00	15525.00	Satış 17-04-2006 3448	-
82111032	(SN:69150674) FAHRETTİN KOÇAK : AHMET Oğlu	-	8/3105	40.00	15525.00	Satış 24-12-2008 15410	-
82111035	(SN:69150689) CELAL KOÇAK : AHMET Oğlu	-	8/3105	40.00	15525.00	Satış 24-12-2008 15410	-

6 / 13

82110874	(SN:69150668) BEYSABA KOÇAK : AHMET Oğlu	-	8/3105	40.00	15525.00	Satış 24-12-2008 15410	-
285377189	(SN:165159763) MURAT SADETTİN YÜKSEL : MUSTAFA NURULLAH Oğlu	-	262/15525	262.00	15525.00	Satış 28-11-2014 12030	-
299820814	(SN:166235068) MEHMET YILMAZ : TEKİN Oğlu	-	151/20700	113.25	15525.00	İntikal 24-04-2015 4653	-
299820815	(SN:166235074) SERKAN YILMAZ : TEKİN Oğlu	-	151/20700	113.25	15525.00	İntikal 24-04-2015 4653	-
299820816	(SN:166235080) NEBAHAT YILMAZ : MEHMET Kızı	-	151/31050	75.50	15525.00	İntikal 24-04-2015 4653	-
367460780	(SN:6451695) DEKAR YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	611/77625	122.20	15525.00	Satış 27-12-2016 12999	-
443955424	(SN:165486122) SONGÜL KILIÇÖZ : CEMAL Kızı	-	8/621	200.00	15525.00	Satış 06-09-2018 9043	-
471580588	(SN:8154663) NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	8071/77625	1614.20	15525.00	Satış 12-02-2019 1792	-
489041665	(SN:179079781) SEMRA GÜLEN : MAHMUT Kızı	79492282	31/15525	31.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temlikli 01-07-2019 8167	-
489041667	(SN:161105370) GÜLSEREN KONDUL : MAHMUT Kızı	79492282	62/15525	62.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temlikli 01-07-2019 8167	-

7 / 13

489041664	(SN:160762563) VELİ KONDUL : MAHMUT Oğlu	79492282	31/15525	31.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temlikli 01-07-2019 8167	-
499250506	(SN:179448699) BÜLENT ÖZTÜRK : SABRİ Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	-
499250507	(SN:167310848) ÖNDER ÖZTÜRK : SABRİ Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	-
499250508	(SN:179448718) UĞUR BARIŞ ÖZTÜRK : SABRİ Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	-
499250510	(SN:179448726) SEVGİ ARSLAN : SABRİ Kızı	80539046	173/62100	43.25	15525.00	İntikal 12-09-2019 11721	-
512220932	(SN:179540053) SOLMAZ KOÇ : DUCAN Kızı	-	47/3105	235.00	15525.00	Satış 19-12-2019 17720	-
525436006	(SN:50183854) HASAN KILIÇÖZ : ALİ Oğlu	-	28/1035	420.00	15525.00	Satış 12-06-2020 6651	-
525436007	(SN:169569562) ZAFER ÖZTÜRK : İBRAHİM Oğlu	-	16/3105	80.00	15525.00	Satış 12-06-2020 6651	-
535056029	(SN:17761738) İDRİS OFLAZ : MUŞTABA Oğlu	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal 02-09-2020 11822	-
535056030	(SN:182248348) TEZAL YALÇIN : İDRİS Kızı	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal 02-09-2020 11822	-
535056031	(SN:182248364) CAHİT OFLAZ : İDRİS	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal	-

8 / 13

	Oğlu					02-09-2020 11822	
535056033	(SN:175402318) MUSTAFA KEMAL OFLAZ : İDRİS Oğlu	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal 02-09-2020 11822	-
561028400	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	199/5175	597.00	15525.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 19-01-2021 970	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:895.519.101 TL-Sİ BORÇ İÇİN İSMAİL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)	İSMAİL SÜLEYMANOĞLU		Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569	
Serh	HACİZ:12/10/1987 YEV:3269 H.S:10113 SARIYER İCRA 987/790 BORÇ:2.000.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.	HAMDİ SUÖZER		Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3269	
Serh	HACİZ:12/10/1987 YEV:3270 H.S:10114 SARIYER İCRA 987/791 BORÇ:419.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.	HAMDİ SUÖZER		Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3270	
Serh	Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/06/2014 tarih 9683 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 89582.99 TL (Alacaklı : sarıyer vergi dairesi müdürlüğü)	ORHAN ERTAN		Sarıyer - 27-06-2014 16:00 - 6015	

yeti - Live -

9 / 13

Serh	Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ nin 28/04/2016 tarih 11058 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. (Alacaklı : SARIYER VERGİ DAİRESİ)	ORHAN ERTAN		Sarıyer - 04-05-2016 14:16 - 4687	
Serh	Kamu Haczi : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ nin 18/08/2014 tarih 4412 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 46925.35 TL (Alacaklı : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ)	İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 02-09-2014 14:34 - 8570	
İrtifak	A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	MEHMET OFLAZ	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN.; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN.	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	
Beyan	Diğer (Konusu: bizzat gelmedikçe işlem yapılmamasına yönelik dilekçesi istinye 589 dosyadadır.) Tarih: 22/08/2016 Sayı: 2770	RÜSTEM ÇAP			
Serh	Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/09/2009 tarih 38215 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31.171,29 TL (Alacaklı : 0)	BEYSAFA KOÇAK		Sarıyer - 22-10-2009 16:07 - 11705	
Serh	Kamu Haczi : SARIYER SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 19/02/2015 tarih 2.911.363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1841.54 TL (Alacaklı : SARIYER SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	BEYSAFA KOÇAK		Sarıyer - 03-03-2015 14:16 - 2172	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	BÜLENT ÖZTÜRK	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	ÖNDER ÖZTÜRK	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: 20/06/2019	UĞUR BARIŞ ÖZTÜRK	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 -	

10 / 13

	Sayı: E.498042		VKN:	14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	SEVGİ ARSLAN	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	İDRİS OFLAZ	(SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000	Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	TEZAL YALÇIN	(SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000	Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	CAHİT OFLAZ	(SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000	Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	MUSTAFA KEMAL OFLAZ	(SN:8158324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000	Sarıyer - 21-08-2020 09:28 - 10910	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

11 / 13

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

12 / 13

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QxsZ9cqJkO kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı 24635399-492-E.3867 -13677
Konu : İmar Dr.Hk.

02/10/2020

Sn: Taner DÜNER
Esentepe Mh. Yzb.Kaya Aldoğan Sk.
Engin İş Mrk.No:20 Kat:2
Şişli/İSTANBUL

İlgi : 28/09/2020 tarihli ve 5430 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23 Parsel sayılı yerin imar durumunun ve parselde emsal (KAKS) hesabının net alan üzerindenmi, brüt alan üzerindenmi yapılacağı bilgisinin bildirilmesi istenmektedir.

İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23 Parsel; Boğaziçi Alanı, Gerigörünüm Bölgesi, Siluet Alanı içinde kalmakta olup, 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları'nda, kısmen "YOL", kısmen "PARK", kısmen de TAKS:0.15, KAKS:0.35, maksH:6.50m. yapılanma koşullarında "KONUT" alanında kalmaktadır.

Konut uygulamalarında 3194 sayılı İmar Yasası'nın 48. maddesi ile değiştirilen 2960 sayılı Boğaziçi Yasası'nın 10. maddesine istinaden emsal hesapları brüt arsa alanı üzerinden yapılmaktadır.

Ancak söz konusu parseli de kapsayan bölgede 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. Maddesi uygulaması yapılmadan ya da hissedar muvafakati alınmadan imar uygulaması yapılamamaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

e-imzalıdır

Serdar SARIAKÇALI
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.sariyer.bel.tr/BelgeDogrula?P=35595>

[R:6036357]

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

Telefon No: 444 1 722

Faks No: (0212) 338 40 35

Kep Adresi:

Bilgi İçin : Türkan GÜNEŞ TUTAL

Raportör

e-Posta: imar@sariyer.bel.tr

İnternet Adresi: www.sariyer.bel.tr









TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 04.08.2010	No : 401431
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	
Taner DÜNER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 12.01.2004	No : 400177
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	
Neşe Can ÇEKİCİ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

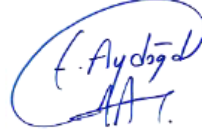
Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan