

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE
TARLA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi: 11.04.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00041



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:	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Revize Rapor Tarihi	:	11.04.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-REV-00041
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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	199/5175 Hissesi Pazar Değeri
KDV Hariç	4.885.000 TL
KDV Dâhil	5.764.300 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 varsayımlar 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 (UDES) 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 değerlerin

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	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.3.1	Sarıyer İlçesi.....	12
4.3.2	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	19
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	33
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 : 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi : 11.04.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00041

Revize Rapor Numarası: SKR-2021-00041

Raporun Türü : İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, 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 değerleme raporu için 24.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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 İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, Kaplıca Mevkii, 380 ada 23 parselde kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazın 199/5175 hissesi güncel pazar değerinin tespiti talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 380 ada 23 parselde kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazın 199/5175 hissesinin Pazar değerinin belirlenmesine yönelik hazırlanmış olup Sermaye Piyasası Kurulu talebi üzerine revize edilmiştir.

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 kiralınması 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 değerin 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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

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

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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.

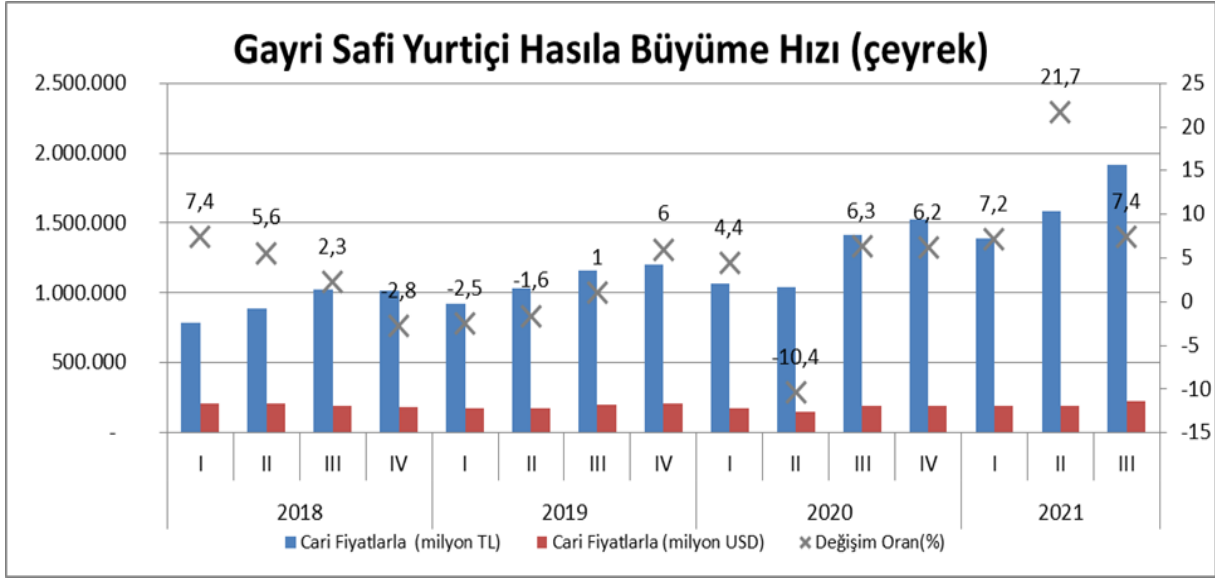
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

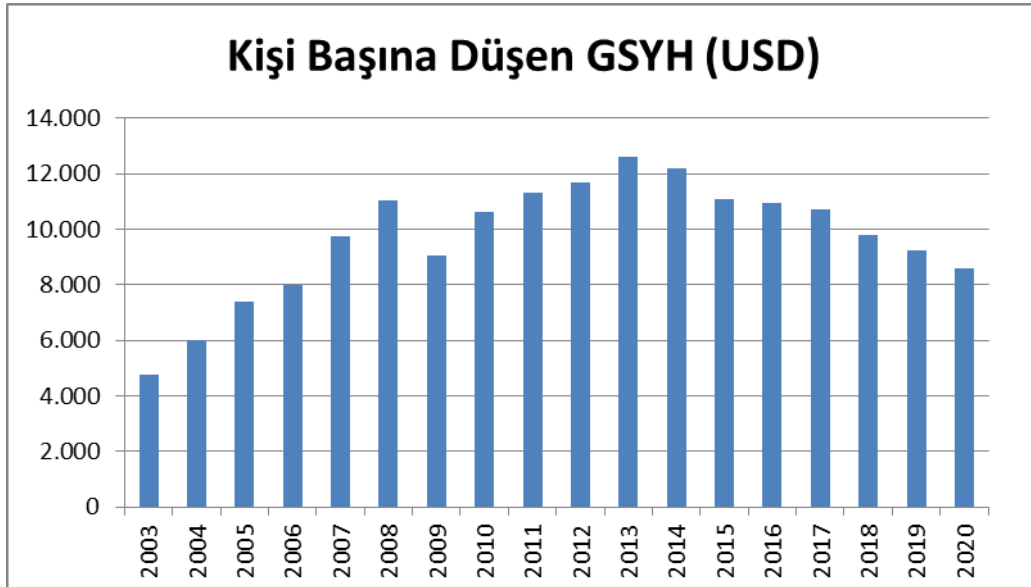
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

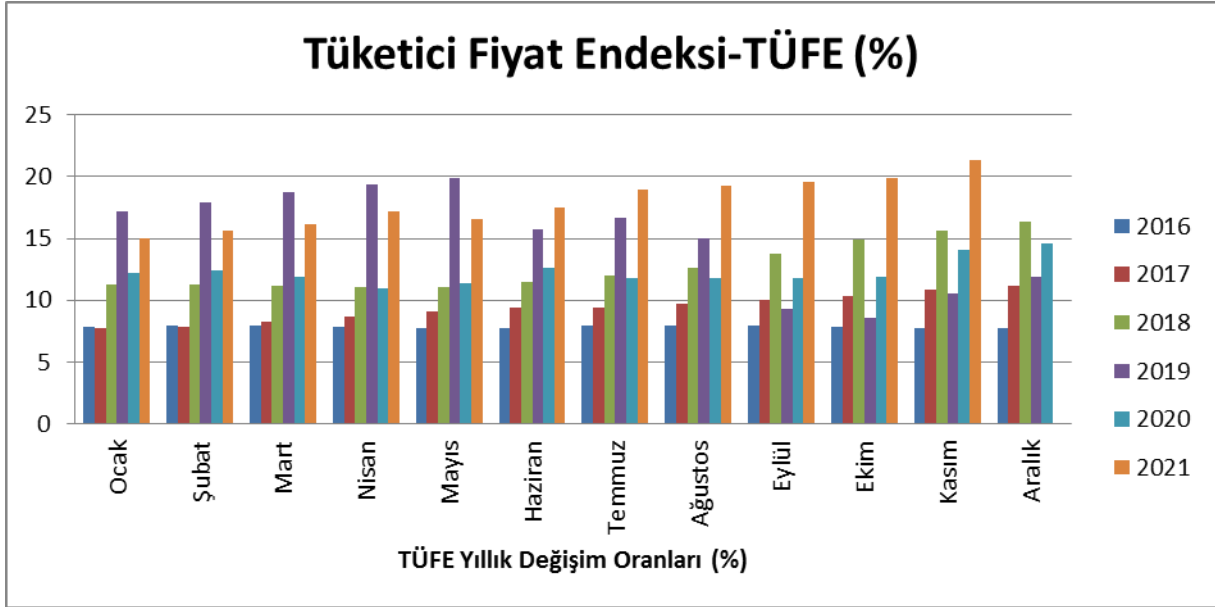
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladada (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



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 İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşamada kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 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.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

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 yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile 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. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 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 ilçesinin 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.

4.3.2 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 yetiştiği 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 dönüşümüne uğraması beklenen mahallelerden biridir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Ekspertize konusu taşınmaz İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, 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 Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. (199/5175)

Rapor No: SKR-2021-REV-00041

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 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 Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. 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 (kadaastro 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 şuyu) 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 A.Ş'ye geçmiş, 11.02.2021 tarihinde 2474 yevmiye numarası ile satış işleminden Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

Gayrimenkulün Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş 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, KAKS: 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 2021 yılı rayiç bedeli 715,91 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

Değerleme konusu arsa üzerinde kullanımda olan 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.

Yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı değerlemesi yapılan taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

5.11 Projeyle 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 karşılaştırılması 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 taşınmazla 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 (+) yönde 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 çalışmasında Pazar yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.1.1 Değeri lemede 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 leme konusu gayrimenkul tarla vasfındadır. Üzerindeki yapılar kaçaktır. Bu değeri leme 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; imar 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	360	16.000.000 TL	44.444 TL	Ney Emlak 0541 978 31 80
2		5+1 Bahçe Dupleksi	360	17.700.000 TL	49.167 TL	İslamoğlu Emlak 0212 229 78 91
3		5+1 Bahçe Dupleksi	330	17.000.000 TL	51.515 TL	Keller Willams Nova 0216 378 20 02
4		5+1 Çatı Dupleksi	320	13.450.000 TL	42.031 TL	Century 21 One 0212 801 80 90
5	Seba Vista	4+1 Çatı Dupleksi	350	12.500.000 TL	35.714 TL	The Brand Worker 0532 598 99 98
6		5+1 Bahçe Dupleksi	310	13.500.000 TL	43.548 TL	The Brand Worker 0532 598 99 98
7		5+1 Bahçe Dupleksi	300	10.000.000 TL	33.333 TL	Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43
8		4+1 Çatı Dupleksi	245	8.000.000 TL	32.653 TL	ABN Gayrimenkul 0212 278 05 60
9	List İstinye Suites	4+1 Boğaz Manzaralı Çatı Dupleksi	220	14.500.000 TL	65.909 TL	Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43
10		5+1 Bahçe Dupleksi	300	23.500.000 TL	78.333 TL	Lux Properties 0212 345 01 91
11		4+1 Bahçe Dupleksi	260	13.000.000 TL	50.000 TL	Panorama İstanbul 0212 299 59 99
12		2,5+1 Bahçe Kat Daire	168	8.500.000 TL	50.595 TL	Bosphorus Gayrimenkul 0212 607 13 43
13	Hillpark İstinye Suites	2+1 Ara Dupleksi Daire	135	5.000.000 TL	37.037 TL	Winners Club 0532 350 55 40
14		4+1 Çatı Dupleksi	230	9.500.000 TL	41.304 TL	United Brokers 0212 803 10 21
15		5+1 Bahçe Dupleksi	140	4.450.000 TL	31.786 TL	Team Work Pro 0212 803 03 42
16		2+1 Bahçe Dupleksi	143	4.400.000 TL	30.769 TL	BRA Gayrimenkul 0532 521 06 89



Çalışma kapsamında incelenen ve yukarıda ortaya konulan projelerdeki konutların birim metrekare satış fiyatları incelendiğinde bulunduğu site, yaşı, katı, manzarası, inşaat kalitesi, dekorasyon özellikleri gibi faktörlere bağlı olarak 30.000 TL ile 78.000 TL arasında geniş bir aralıkta seyrettiği görülmektedir.

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	16.000.000	360	44.444	10%	40.000	0%	0%	40.000	39.998 TL
2	17.700.000	360	49.167	15%	41.792	0%	0%	41.792	
3	17.000.000	330	51.515	15%	43.788	0%	0%	43.788	
4	13.450.000	320	42.031	5%	39.930	0%	0%	39.930	
5	12.500.000	350	35.714	5%	33.929	5%	5%	35.625	
6	13.500.000	310	43.548	20%	34.839	5%	5%	36.581	
7	10.000.000	300	33.333	5%	31.667	5%	5%	33.250	
8	8.000.000	245	32.653	5%	31.020	5%	5%	32.571	
9	14.500.000	220	65.909	20%	52.727	-10%	-10%	47.455	
10	23.500.000	300	78.333	30%	54.833	-10%	-10%	49.350	
11	13.000.000	260	50.000	10%	45.000	-10%	-10%	40.500	
12	8.500.000	168	50.595	10%	45.536	-10%	-10%	40.982	
13	5.000.000	135	37.037	5%	35.185	20%	20%	42.222	
14	9.500.000	230	41.304	10%	37.174	20%	20%	44.609	
15	4.450.000	140	31.786	5%	30.196	20%	20%	36.236	
16	4.400.000	143	30.769	5%	29.231	20%	20%	35.077	

Yapılan pazar araştırmaları neticesinde konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin satışa başlangıç fiyatları 40.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Arsa Üzerinde Yapılacak Projeye İlişkin Varsayımlar

- Projenin inşaatının 2022 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 40.000TL olarak takdir edilmiştir.
- İnşaat başlangıcı ile satışların başlayacağı, inşaat bitiminden sonra 1 yıl daha satış sürecinin devam edeceği varsayılmıştır.
- Projenin 2022 yılında %40, 2022 yılında %40 ve 2024 yılında %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 alanına ilişkin 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 %23 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 %35 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 %35 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 %40 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	8.000	56.511.000
Sosyal Tesis	250	3.750	937.500
Depo- Teknik	250	3.000	750.000
Otopark, sığınak	2.783	2.250	6.262.397
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			64.460.897
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Çevre Düzenlemesi	7.258	750	5.443.453
Altyapı Maliyeti	8.539	1.200	10.246.500
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			15.689.953
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			80.150.850
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		1.603.017
Proje Yönetim Giderleri	2,0%		1.603.017
Yapı Denetim	1,5%		1.202.263
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,5%		2.003.771
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,5%		2.003.771
Teslim	2,0%		1.603.017
Rezerv	3,0%		2.404.526
Yüklenici Karı	9,0%		7.213.577
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			19.636.958
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL			99.787.808
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET (toplam alan)			9.644
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET (satılabilir alan)			14.126

Projenin toplam inşaat imalat maliyeti 99.787.808 TL olarak hesaplanmış olup kapalı alan başına inşaat maliyeti 9.644 TL/m², satılabilir alan başına inşaat maliyeti ise 14.126 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

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

Konut Satılabilir Alanı (m2)	7.064					
Konut Sayısı	39					
Konut Birim Satış Değeri, TL/m ²	40.000					
Ortalama Konut Büyüklüğü (m2)	180					
		2021	2022	2023	2023	
Yıllar		1	2	3	4	TOPLAM
		0	1	2	3	
Daire Satış Gelirleri						
Ünite Satış Değeri (TL)						
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)		40.000	46.000	52.900	58.190	51.198
Fiyat Artışı			15%	15%	10%	
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	129.975.300	149.471.595	82.209.377	361.656.272
Geliştirici Payı	40%	0	51.990.120	59.788.638	32.883.751	144.662.509
Arsa Payı	60%	0	77.985.180	89.682.957	49.325.626	216.993.763
Toplam Satış Gelirleri (TL)		0	129.975.300	149.471.595	82.209.377	361.656.272
İnşaat Maliyeti	0	49.893.904	49.893.904	0	99.787.808	
Pazarlama Giderleri	3,00%	0	1.559.704	1.793.659	986.513	4.339.875
Toplam Yatırım Bedeli	0	51.453.608	51.687.563	986.513	104.127.684	
Geliştirici Net Gelir (TL)	0	536.512	8.101.075	31.897.238	40.534.825	
Arsa Bugünkü Değer (TL)	0	57.766.800	49.208.756	20.048.012	127.023.567	
Geliştirici Net Gelir Bugünkü Değeri (TL)	0	397.417	4.445.034	12.964.381	17.806.831	

Gelir Üzerinden Karlılık	28%
Maliyet Üzerinden Karlılık	39%

Projenin gelir üzerinden karlılığı yıllara sair değerlerle %28 ve maliyet üzerinden %39 olarak hesaplanmaktadır. Bu varsayımlar üzerinden, arsanın net bugünkü değeri 127.024.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Bu bedel üzerinden konu taşınmazın arsa değeri ortalama olarak 8.182 TL/m² olarak hesaplanmaktadır.

Bu değer üzerinden Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. hissesine karşılık gelen değer 4.885.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

	Geliştirme Yaklaşımı
Arsa Değeri	127.024.000 TL
Arsa Birim Metrekare Değeri	8.182 TL
Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş. Hissesi (199/5175) Değeri	4.885.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme 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 4.885.000 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 hazırlanmış, rapor malik unvan değişikliği nedeniyle 27.01.2021 tarihinde SKR-2021-00002 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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 arsa üzerinde kullanımda olan 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.

Yukarıda belirtilen nedenlerden 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.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

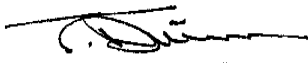
	199/5175 Hissesi Pazar Değeri
KDV Hariç	4.885.000 TL
KDV Dâhil	5.764.300 TL

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

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 Örneđi
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			
	Mhalla/Köy: İSTİNYE			
	Mevki: KAPLICA			
	Alan: 380	Parsel: 23		
	Yüz Ölçümü: 15.525,00 m2		Ölçü Sayfa No: 6 - 589	
Nitelik: TARLA				

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: ŞEKER KENTSEL DONÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ		Hissesi: 199/ 5175	Hissesi düşen m ² : 597,00

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 23679926	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 3.895.000,00
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yerleşme No: 11/02/2021 - 2474	Sikline Uygunluk: Veriliş Tarihi: 11/02/2021 Merve O. MBZ Yetkin Madde: Yabancılar

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile gelir ve bedeller için tapu siciline mütacaat edilmesi gerekmektedir.

BU BELGE TOPLAM 13 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-11-2021-16:17


Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011921321746	20211115-2056-F02447	32174

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 13

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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) FAHRİYE 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	-
54085346	(SN:50183839) İSKENDER KOÇ : CEZO Oğlu	-	458/15525	458.00	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	-
54085349	(SN:50183853) HAMDİ ŞUÖZER : NECMETTİN Oğlu	-	124/15525	124.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085347	(SN:50183840) HÜSEYİN AVNİ METE : OSMAN Oğlu	-	247/15525	247.00	15525.00	Satış 02-03-1979 795	-
54085351	(SN:50183846) GAZİ ÇAKIR : HÜSEYİN Oğlu	-	312/15525	312.00	15525.00	Satış 16-07-1982 2085	-
54085355	(SN:5736681) İNANDILAR DENİZCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	470/15525	470.00	15525.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 27-08-1987 2591	-
54085356	(SN:50183856) MÜSLÜM ULUPINAR : CEMALETTİN Oğlu	-	280/15525	280.00	15525.00	Satış 08-06-1988 1838	-
54085357	(SN:50183857) MUSTAFA ER : KADİR Oğlu	-	237/15525	237.00	15525.00	Satış 12-07-1991	-

4 / 13

						2101	
54085359	(SN:50183843) BEYAZ KANLI : KAZI Kızı	-	248/15525	248.00	15525.00	Satış 28-11-1991 4207	-
54085361	(SN:50183844) AYHAN SÖNMEZ : ZIYA 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	-
54085384	(SN:50183876) ALİ EKBER ŞAHİN : KAZİM Oğlu	-	121/15525	121.00	15525.00	Satış 01-12-1997 4218	-
54085387	(SN:50183848) ALİKADİR ER : KADİR Oğlu	-	2444/155250	244.40	15525.00	Satış 02-11-1999 4566	-
54085390	(SN:50183862) SEMA SATIR : MAKSUT Kızı	-	1222/155250	122.20	15525.00	İntikal 02-11-1999 4566	-
54085395	(SN:50183849) MEHMET OFLAZ : OSMAN Oğlu	-	273/15525	273.00	15525.00	Satış 11-11-1999 4702	-
54085396	(SN:50183850) CELAL TOPÇU : ALİ Oğlu	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış 11-02-2000 736	-
54085398	(SN:50183868) SALİH TOPÇU : ALİ	-	40/15525	40.00	15525.00	Satış	-

5 / 13

	Oğlu					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	-	1194/15525	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	-
82110874	(SN:69150668) BEYSAFA 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	-

6 / 13

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	-
489041664	(SN:160762563) VELİ KONDUL : MAHMUT Oğlu	79492282	31/15525	31.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 01-07-2019 8167	-
489041667	(SN:161105370) GÜLSEREN KONDUL : MAHMUT Kızı	79492282	62/15525	62.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 01-07-2019 8167	-
489041665	(SN:179079781) SEMRA GÜLEN : MAHMUT Kızı	79492282	31/15525	31.00	15525.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 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	-

7 / 13

499250508	(SN:179448718) UĞUR BARIŞ ÖZTÜRK : SABRİ Oğlu	80539046	173/62100	43.25	15525.00	11721 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 : MUSTAFA 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 Oğlu	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal 02-09-2020 11822	-
535056033	(SN:175402318) MUSTAFA KEMAL OFLAZ : İDRİS Oğlu	89845030	163/62100	40.75	15525.00	İntikal 02-09-2020 11822	-
566772173	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	199/5175	597.00	15525.00	Satış 11-02-2021 2474	-
615168937	(SN:8154663) NAR GRUP ENERJİ	-	5467/2587	3280.20	15525.00	Satış	-

8 / 13

	İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V		5			19-10-2021 18916	
--	-------------------------	--	---	--	--	---------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:895.519.101 TL.SI BORÇ İÇİN İSMAİL SÜLEYMANOĞLU PAYINA 30/01/2004 YEV:569 (İST.14. İCRA MD. 2002/21184 SAYILI DOSYA)	İSMAİL SÜLEYMANOĞLU		Sarıyer - 30-01-2004 00:00 - 569	
Serh	Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/06/2014 tarih 9683 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 89582.99 TL (Alacaklı : sarıyer vergi dairesi müdürlüğü)	ORHAN ERTAN		Sarıyer - 27-06-2014 16:00 - 6015	
Serh	Kamu Haczi : SARIYER VERGİ DAİRESİ nin 28/04/2016 tarih 11058 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. (Alacaklı : SARIYER VERGİ DAİRESİ)	ORHAN ERTAN		Sarıyer - 04-05-2016 14:16 - 4687	
Serh	HACİZ:12/10/1987 YEV:3269 H.S:10113 SARIYER İCRA 987/790 BORÇ:2.000.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.	HAMDİ SUÖZER		Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3269	
Serh	HACİZ:12/10/1987 YEV:3270 H.S:10114 SARIYER İCRA 987/791 BORÇ:419.000 TL HAMDİ SUÖZER PAYI.	HAMDİ SUÖZER		Sarıyer - 12-10-1987 00:00 - 3270	
Serh	Kamu Haczi : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ nin 18/08/2014 tarih 4412 sayılı Haciz 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	

9 / 13

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 Sayı: E.498042	UĞUR BARIŞ ÖZTÜRK	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: SEVİM VURUCU VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	SEVGİ ARSLAN	(SN:8153297) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sarıyer - 23-10-2019 09:01 - 14194	
Beyan	Diğer (Konusu: HATİCE OFLAZ in VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	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	CAHİT	(SN:8158324) HİSAR VERASET VE	Sarıyer -	

10 / 13

	VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	OFLAZ	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (İSTANBUL) VKN:1000000000	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	
Serh	HACİZ:29/06/1978 Y:3019 H.S:7340 MAHMUT YILMAZ PAYI.BORÇ:16.752	NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 29-06-1978 00:00 - 3019	
Serh	HACİZ:29/06/1979 Y:3018 H.S:7335 MAHMUT YILMAZ PAYI. BORÇ:3.375.	NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıyer - 29-06-1979 00:00 - 3018	
İrtifak	A M:MEHMET OFLAZA AİT 273/15525 PAYI İNTİFA HAKKI YARI YARIYA HALİM OFLAZ VE HASAN OFLAZA AİTTİR	NAR GRUP ENERJİ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:50183878) HALİM OFLAZ : KN; (SN:50183879) HASAN OFLAZ : KN:	Sarıyer - 11-11-1999 00:00 - 4702	

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	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	458/15525	(SN:50183839) İSKENDER KOÇ : CEZO Oğlu	1500000.00 ETL	Sarıyer - 24-11-1981 00:00 - 3413	-	

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	BİLA	1/0	FBK	Sarıyer - 19-10-1990 00:00 - 3401
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - İSTİNYE Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 23 Parsel	280/15525	(SN:50183856) MÜSLÜM ULUPINAR : CEMALETTİN Oğlu	100000000.00 ETL	Sarıyer - 19-10-1990 00:00 - 3401	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RTleWI_9yxS kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24635399-754-50680
Konu : İstinye Mahallesi, 380 Ada, 23
Parsel

20.12.2021

Şeker Kentsel Dönüşüm Ve Danışmanlık Anonim Şirketi
V. Sayın Barış Can YILDIRIMER
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad.
Promesa Sitesi D Kapısı No:3/51 Kat:11
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 15/12/2021 tarihli ve 42920 sayılı dilekçe.

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

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

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

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır. [R:6247620]
Doğrulama Kodu : 63943 Doğrulama Adresi : <https://www.sariyer.gov.tr/sariyer-belediyasi-ebys>
Pazar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul Bilgi için : Harita BİRO
Telefon No: 444 1 722 Faks No: (0212) 338 4055 Kapı Adresi: Raporlar
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

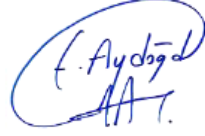
Sayın Taner DÜNER

(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

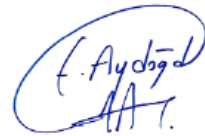
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(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