



DEĞERLEME RAPORU
SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bomonti Time Projesi
994 Ada 54, 55, 56 ve 57 Parseller
Şişli, İSTANBUL

Rapor Tarihi: 30 Aralık 2013
Revizyon Tarihi: 09 Temmuz 2014

Rapor No: 2013/SGYO/03-R



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Değerleme Süresi: 20 İşgünü
- Sözleşme Tarihi ve No: 03.12.2013
- Değerlenen Mülkiyet Hakları: Tam mülkiyet
- Raporun Konusu: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "Arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitidir.

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler:

- Adres: Cumhuriyet Mahallesi, Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi, 994 ada 54, 55, 56 ve 57 Parseller, Bomonti Time Projesi, Şişli / İSTANBUL
- Sahibi: SİNPAŞ GYO A.Ş. :.....305/600
Taşyapı İNŞ. TAH. SAN. ve TİC. A.Ş. :.....11/120
Dünya Tekstil Ürünleri SAN. ve TİC. A.Ş. :..2/5
- Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı: "Arsa" vasıflı 994 ada 54, 55 ve 56 parseller boş vaziyette olup, 57 parsel üzerinde hafriyat ve iksa çalışması yapılmaktadır.
- Tapudaki İncelemesi: Gayrimenkul üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları)
- İmar Durumu: 54, 55 ve 56 Parseller: "Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi Alanı"
57 Parsel: MİA-1 ile işaretli Merkezi İş Alanları
(Bkz. İmar Durumu İncelemesi)

Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:**994 Ada 54, 55, 56 Parsellerin Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı 305/600 Hissenin ve 57 No.lu Parselin Sinpaş GYO A.Ş.'nin %60 Sözleşme payının Toplam Piyasa Değeri:**

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karş. Yöntemi: (54, 55 ve 56 Parseller)	4.600.000 TL	\$ 2.130.000	€ 1.540.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi: (57 Parsel)	189.900.000 TL	\$ 87.905.000	€ 63.630.000
Gayrimenkul Değeri:	194.500.000 TL	\$ 90.116.000	€ 65.884.000

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.
Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Ahmet Cem DEMİRÖZ – Lisans No: 401095
- Değerleme Elemanı: Muammer EMANET – Lisans No: 401074



İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

DEĞERLEME RAPORU	1
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	2
1 RAPOR BİLGİLERİ	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:	5
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:	5
2.2 Müşteri Bilgileri:	5
3 DEĞER TESPİTİ	6
4 DEĞER TANIMI	6
5 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	7
5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:	7
5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:	7
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:	8
6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	9
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:	10
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:	16
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:	17
7 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER	17
7.1 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:	17
7.2 Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:	18
8 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	19
8.1 İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:	19
8.2 Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:	20
8.3 Piyasa Araştırması:	21
8.3.1 Rezidans ve Ofis Piyasası Araştırması:	21
8.3.2 Ticari Ünite Pazar Araştırması:	27
8.3.3 Arsa Piyasa Araştırması:	27
8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:	27
9 DEĞERLEME	28
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:	28
9.2 Değerleme Yaklaşımları:	28
10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	30
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme	30
10.1.1 Arsa Değerinin Belirlenmesi	30
10.1.2 Tamamlanması Durumundaki Değerin Belirlenmesi	32
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme	33
10.2.1 Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değerinin Belirlenmesi	33
11 SONUÇ	37
12 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	39



1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	30.12.2013
Revizyon Tarihi	09.07.2014
Rapor No:	2013/SGYO/03-R (Bu rapor, 30.12.2013 tarihli 2013/SGYO/03 numaralı raporun, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.06.2014 tarih ve 12233903-340.99-514 sayılı yazısına istinaden düzenlenen revizyonudur. Rapor içerisinde, "1. Rapor Bilgileri" başlığı altında "Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler" ve "6.4 Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş" başlığı altında 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in (III-48.1.a) 22-ı maddesi uyarınca görüşümüz eklenmiştir.
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
Raporu Hazırlayanlar :	Muammer EMANET Değerleme Departmanı Müdürü Şehir Plancısı
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Ahmet Cem DEMİRÖZ Genel Müdür İşletme
Değerleme Tarihi:	24.12.2013
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce 28.12.2012 tarih, 2012/SGYO/02 no.lu rapor tarafımızca hazırlanmıştır. ("12. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler" başlığı altında detaylı bilgiye yer verilmiştir.)
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:	Rapor, SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:**

- **Şirket Ünvanı:** Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Cemal Sahir Sokak, No: 26/28, Profilo Plaza, A Blok, Kat:3
Mecidiyeköy, Şişli/İstanbul
- **Telefon No:** 0212 214 60 00
- **Fax No:** 0212 356 26 46

2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** SİNPAS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, SİNPAS Plaza, No: 36,
Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "Arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespiti çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TESPİTİ

Bilgimiz ve görüşümüze göre:

- Bu rapordaki olgular gerçek ve doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında oluşturulmuş olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilginiz, çıkarımız veya ilişgimiz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimi veya müşterinin amacına ve istemine yönelik bir değer tespitinin yapılmasına, tespit değerine, şartlı bir sonuç elde edilmesine veya müteakip olayların oluşumuna bağlı değildir.

4 DEĞER TANIMI

Pazar değeri tanımı: Pazar değeri, bir gayrimenkulün haklarının, uygun rekabet ortamında ve uygun bir süre zarfında piyasada sergilenmesini müteakip, en olası fiyata, belirli bir tarihte, nakit veya nakit yerini tutacak araçlar karşılığında; bilgi sahibi olan ve tedbirli davranan alıcı ve satıcının özgür iradesiyle, iki tarafta da kişisel kazanç amacı güdülerek ve hiç bir zorlamaya maruz kalınmadan el değiştirdiği değerdir.

Yukarıdaki tanıma göre belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında satışın gerçekleşmesi ve mülkiyetin el değiştirmesi için aşağıdaki koşullar sağlanmış olmalıdır:

- Alıcı ve Satıcı kar/kazanç sağlamak amacıyla harekete geçmiştir.
- Alıcı ve Satıcı yeterince bilgiye vakıf olup, her iki taraf da tedbirli davranmıştır.
- Mülk serbest piyasada uygun bir süre boyunca sergilenmiştir.
- Ödeme nakit olarak, uluslararası geçerliliği olan bir para birimiyle yapılmıştır.

5 DEĞERLEMESİ KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan, 114 pafta 994 ada üzerinde kayıtlı, "Arsa" vasıflı, 2.696,54 m² yüzölçümlü 54 no.lu parsel, 38,62 m² yüzölçümlü 55 no.lu parsel, 255,36 m² yüzölçümlü 56 no.lu parsel ile üzerinde "Bomonti Time Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi" geliştirilen 15.335,23 m² yüzölçümlü 57 no.lu parseldir. Değerlemeye konu gayrimenkullerden 57 no.lu parsel üzerinde hafriyat ve iksa çalışması yapılmaktadır. Diğer parseller mevcutta boş durumdadır.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Bomonti – Dolmabahçe Tüneli Bomonti girişi ile Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi'nin doğusu arasında kalan bölgede yer almaktadır. Konu gayrimenkullerden 57 no.lu parsel Çifte Cevizler Caddesi'ne cepheli olup, güney yönünde Anthill Residence ile kuzeyde 54 no.lu parselle komşu vaziyettedir. 55 ve 56 no.lu parseller tünel çıkışının hemen kuzeyinde yer almaktadır. 54 no.lu parsel ise tünel girişinin güneyinde, Sıracevizler Caddesi'ne cepheli konumdadır.

Konu gayrimenkullerin yer aldığı Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi, güneybatı yönünde Sıracevizler Caddesi'ne ve ardından Piyalepaşa Bulvarı'na, kuzeydoğu yönünde ise Abide-i Hürriyet Caddesi'ne bağlanmaktadır. Bomonti – Dolmabahçe Tüneli Bomonti çıkışından da ulaşım sağlanabilen Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi, Okmeydanı Adliye Sarayı ve E-5 Karayolu'na yakın konumdadır.

Avrupa Yakası'nda Şişli - Esentepe – Zincirlikuyu – Levent – Maslak bölgelerini birbirine bağlayan, İstanbul'un en önemli MİA'sı olarak kabul edilen Büyükdere Caddesi üzerinde boş arsaların azalması, A sınıfı ofis ve rezidans projelerine artan talep, yatırımcıları merkeze yakın dönüşüm ve değişim potansiyeli taşıyan bölgelere yöneltmiştir. Kent merkezinde yer alan A sınıfı ofis ve rezidans ihtiyacını karşılayan projelerle öne çıkan Levent-Maslak-Fulya-Şişli bölgelerinden sonra, I-Tower Projesi'nin de yer aldığı Bomonti bölgesi, merkezi konumu ve ana ulaşım arterlerine yakınlığı ile inşaat firmalarının ofis ve rezidans projeleri için yatırım alanı haline gelmiştir. Bomonti bölgesinde halen gecekondular alanları mevcut olduğu gibi; tamamlanmış, inşaatı halen devam eden ve planlanan rezidans ve ofis projeleri bölgenin hızlı gelişiminin göstergesidir. Ayrıca bölgenin gelişimini etkileyen farklı yatırımlar da bulunmaktadır. Üniversite Kampüsü, Sosyal Tesis, Kongre Merkezi ve Otel projeleri bölgeyi gelişen bir merkez haline getirmektedir.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan rezidans, ofis ve nitelikli konut projeleri Anthill Residence, Bomonti Business Center, Rixos Residences Bomonti, Elysium Fantastic, Extensa Modern Palas, Palms Bomonti, Extensa Bomonti Apartmanı, Elysium Residence, Tekfen Bomonti Apartmanları, I-Tower ve Now Bomonti olarak sıralanabilir. Ayrıca eski Tekel Bira Fabrika Binası'nın da içerisinde bulunduğu arsa üzerinde, IC Holding tarafından geliştirilen, otel işletmesi Hilton tarafından gerçekleştirilecek olan, Bomonti Uluslararası Turizm ve Kongre Merkezi'nde bu bölgede yer almaktadır.

Gayrimenkullerin bazı Merkezlerle olan yaklaşık uzaklıkları:

E-5 Karayolu Çağlayan Kavşağı	:	2,00 km
Mecidiyeköy Büyükdere Caddesi	:	2,3 km
Abide-i Hürriyet Caddesi	:	0,9 km



6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:

SAHİBİ	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Hissesi 305/600 Taşıyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 11/120 Dünya Tekstil Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 2/5
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	CUMHURİYET
KÖYÜ	---
SOKAĞI	---
PAFTA NO	144
ADA NO	994
PARSEL NO	54
NİTELİĞİ	ARSA
ARSA ALANI	2.696,54 m ²

SAHİBİ	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Hissesi 305/600 Taşıyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 11/120 Dünya Tekstil Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 2/5
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	CUMHURİYET
KÖYÜ	---
SOKAĞI	---
PAFTA NO	144
ADA NO	994
PARSEL NO	55
NİTELİĞİ	ARSA
ARSA ALANI	38,62 m ²

SAHİBİ	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Hissesi 305/600 Taşıyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 11/120 Dünya Tekstil Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 2/5
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	CUMHURİYET
KÖYÜ	---
SOKAĞI	---
PAFTA NO	144
ADA NO	994
PARSEL NO	56
NİTELİĞİ	ARSA
ARSA ALANI	255,36 m ²

SAHİBİ	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Hissesi 305/600 Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 11/120 Dünya Tekstil Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 2/5
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	CUMHURİYET
KÖYÜ	---
SOKAĞI	---
PAFTA NO	144
ADA NO	994
PARSEL NO	57
NİTELİĞİ	ARSA
ARSA ALANI	15.335,23 m ²

6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Prime Değerleme olarak, 03.12.2013 tarihinde İstanbul İli, Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınan resmi TAKBİS Belgesi'ne ve incelenen tapu kütüğüne göre, rapora konu gayrimenkuller üzerinde aşağıda belirtilen notların mevcut olduğunu tespit ettik.

Şerhler Bölümü:

Tüm gayrimenkuller üzerinde müştereken:

- Satış Vaadi: Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 3.648/14.400 hissesinde, Beyoğlu 5. Noterliği'nin 14.09.2007 gün, 58076 sayılı sözleşmesi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine satış vaadi. Vaad Bedeli: 4.443.882,40-TL. (09.09.2008 tarih, 13154 yevmiye no ile.)
- Satış Vaadi: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 1.320/14.400 hissesinde, Beyoğlu 37. Noterliği'nin 12.08.2008 gün, 22282 sayılı sözleşmesi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 9.000.000,-TL bedelle satış vaadi. (11.09.2008 tarih, 13275 yevmiye no ile.)

994 ada 54 parsel üzerinde:

- Satış Vaadi: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde, Beyoğlu 37. Noterliği'nin 18.10.2012 gün, 22569 sayılı sözleşmesi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 9.707.177,25-TL bedelle satış vaadi. (Başlama Tarihi: 13.09.2013, Süre:5 Yıl), (17.09.2013 tarih, 17565 yevmiye no ile.)

994 ada 55 parsel üzerinde:

- Satış Vaadi: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde, Beyoğlu 37. Noterliği'nin 18.10.2012 gün, 22569 sayılı sözleşmesi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 140.370,75-TL bedelle satış vaadi. (Başlama Tarihi: 13.09.2013, Süre:5 Yıl), (17.09.2013 tarih, 17565 yevmiye no ile.)

994 ada 56 parsel üzerinde:

- Satış Vaadi: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde, Beyoğlu 37. Noterliği'nin 18.10.2012 gün, 22569 sayılı sözleşmesi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine



921.408,-TL bedelle satış vaadi. (Başlama Tarihi: 13.09.2013, Süre:5 Yıl), (17.09.2013 tarih, 17565 yevmiye no ile.)

994 ada 57 parsel üzerinde:

- Satış Vaadi: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde, Beyoğlu 37. Noterliği'nin 18.10.2012 gün, 22569 sayılı sözleşmesi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 55.197.923,-TL bedelle satış vaadi. (Başlama Tarihi: 13.09.2013, Süre:5 Yıl), (17.09.2013 tarih, 17565 yevmiye no ile.)

Beyanlar Bölümü:

994 ada 54 parsel üzerinde:

- İdari kamulaştırma şerhi. (12.11.2007 / 16502)

6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 05.12.2013 tarihinde alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre değerlemeye konu gayrimenkullerden 54, 55 ve 56 no.lu parseller, 08.02.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Şişli - Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı + Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" alanında; 57 no.lu parsel ise aynı plan dahilinde (MİA-1) ile işaretli "Merkezi İş Alanları" sahasında kalmaktadır.

Söz konusu plana göre 994 ada 57 no.lu parsel için geçerli yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

TAKS= 0,35 – 0,50

KAKS= 3,00

Hmax= Serbest

Gayrimenkuller için geçerli plan notu aşağıdaki şekildedir:

Genel Hükümler:

- Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama alanının tamamında: deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı, her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askeri, resmi, idari, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım, turizm... vb. tesis alanlarında, kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçeğinde jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- Planlama alanında emsal değeri 2 ve 2'nin üzerinde olan yerlerde Avan proje İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak ve silueti olumsuz etkileyecek gelişmelere izin verilmeyecektir.
- İmar durumu elverişli olan yapı adalarındaki binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde, parsellerin % 40'ını birleştirmek sureti ile ve ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak kaydı ile ada içi otopark veya yeşil alan-park düzenlenebilir. Yeşil alan park düzenlendiğinde; zemin altı katlı otopark olarak tanzim edilebilir. bu parsellerde inşaat uygulaması yapılabilmesi için % 40'luk arsa paylarının kamu eline geçmesi şartı aranacaktır.
- Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir. Birden fazla bodrum kat açığa çıkması halinde, açığa çıkan her bodrum kat; ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark... vs.) olarak kullanılacaktır.

- Emsal verilen alanlarda; iskan edilen bodrum kat emsale dahil edilecektir.
- Enerji nakil hattı ve koruma kuşağında kalan parsellerde TEİAŞ-BEDAŞ görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.
- İSKİ'ye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunacaktır. Ancak gerekli olan durumlarda İSKİ görüşü alınarak bu tesislerde değiştirme veya deplase yapılabilir.
- İSKİ'ye ait ana isale hatları ve kollektörler dışında deplase edilecek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde bedelleri karşılanacak ve inşaat safhasına başlanmadan önce İSKİ'ye müracaat edilecektir.
- İSKİ'ye ait veya DSİ tarafından, İSKİ'ye devredilmiş isale hatlarının koruma bantlarındaki servis yolları, imar yolu olarak kullanılmayacaktır. Ancak isale hatları üzerindeki enine geçişler için, İSKİ görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
- İSKİ Genel Müdürlüğü görüşüne göre, dere ve kolları güzergahında dere aksından itibaren koruma bandı yer almıştır.
- Deprem yönetmeliğine tabidir.
- Planda gösterildiği şekilde her iki tarafında koruma bandı bırakılan dere ıslah güzergahı yeşil alan olarak planlanacaktır. Bu alan inşaat emsaline dahil edilecektir. Uygulama aşamasında dere geçişi için İSKİ veya belediye lehine irtifak hakkı verilecek olup güzergahın kesin sınırları İSKİ görüşüne göre belirlenecektir.
- 22.10.2001 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından uygun bulunarak onanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etütler sonucu yerleşime uygunluk değerlendirilmesi hakkındaki rapora göre; - UA ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olan alanlardır. Parsel bazında; parselin bulunduğu alanı kapsayan zemin etütleri ile ilgili mühendislerce yapılacaktır. - ÖA1, ÖA2, ÖA3, ÖA4 ile gösterilen önemli alanlarda, yerinde ve/veya laboratuvarlarda yapılacak ayrıntılı jeolojik-jeofizik-jeoteknik araştırmalar sonucu zemin etütlerinin ilgili mühendisler tarafından hazırlanması gereklidir. - UOA ile gösterilen yerleşime uygun olmayan alanlarda zorunluluk halinde ada ve adalar bazında hazırlanacak jeolojik-jeoteknik raporlara göre uygulama yapılacaktır.
- Yapılacak tüm yapılarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik ve gayri sıhhi müesseseler yönetmeliği ile 17 ağustos 1999 Marmara depremi sonrasında planlama ve yapılanmayla ilgili tüm kanun, kararname, genelge hükümleri geçerlidir.
- Çatı-çekme kat yapılamaz.
- İnşaat emsali uygulaması net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Tasdik hududu dahilindeki yolların gerçekleşmesini sağlamak amacı ile kamu eline geçen yol alanları emsal hesabına dahil edilecektir.
- Binalara kot verilmesi:
 - Blok veya bloklar birden fazla yoldan cephe almıyorsa;
 - Ön bahçe mesafesi 6 metreden (6 metre dahil) az ise yoldan kot verilir.

- Ön bahçe mesafesi 6 metreden fazla ise bloğun ön cephe ortalamasından kot verilir.
- Aynı parsel dahilinde birden fazla blok bulunması halinde 1.1 ve 1.2 şartları bütün bloklar için ayrı ayrı geçerlidir.
- Birden fazla yoldan yüz alan bloklara 1. derecedeki yoldan kot verilir.
 - Genişliği ne olursa olsun trafik yolu veya yaya yoluna göre 1.derecededir.
 - İki yoldan geniş olanı 1. derecededir.
 - Genişliği ne olursa olsun trafik yolu kuldesak ile biten yola göre 1. derecededir.
 - Aynı genişlikte olan birden fazla trafik veya yaya yolundan cephe alan bloklara kot tabii zemin ortalamasından verilir.
- Kamu malı terkinli yerlerde (yeşil alanlarda) trafo, İGDAŞ kontrol noktaları, muhtarlık binaları, otobüs durağı, WC binaları gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak şekilde Avan projeye göre uygulama yapılabilir.
- Park ve yeşil alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak yer altı otoparkı (±0.00 kotu altında ve ağaç yaşamı için toprak kalınlığı bırakılmak kaydıyla) yapılabilir.
- Her 100 m² inşaat alanı için, ilçe belediyenin belirleyeceği yere, nitelikli yetişkin ağaç dikmek zorunludur.
- Planlama alanında; merkezi özellik gösteren, civarında sağlık, itfaiye, iletişim, haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alandaki, açık alan, meydan, yeşil alan- park gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak kaydıyla helikopter iniş-kalkış alanı (heliport) yapılabilir.
- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri ve 16.04.2005 Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı ve notları geçerlidir.

Uygulama Hükümleri:

Merkezi İş Alanlarında;

- İş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan ticaret, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel...vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatı ve yeşil alan yer alabilir.
- MİA-1 kapsamında bulunan alanlarda yapılaşma şartları:
- Planda belirtilmiş olan blok nizam, bitişik nizam bina kitleleri, kat yükseklikleri ve bahçe mesafelerine ait ölçüler plan üzerinden alınacaktır.
- Planda (E=3,00) yapı emsali verilen parsellerde;
 - Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla Min. TAKS:0,35- Max. TAKS:0,50'dir.
 - İrtifa H:serbesttir. H=15,50 metre yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesi arttırma koşulu aranmayacaktır.
 - Kat yükseklikleri 4 metreyi aşamaz.
 - Blok ebatları serbesttir.

- Planda eğitim, sağlık, kültür, dini, resmi (itfaiye, emniyet, telefon santral merkezi, TEAŞ-TEDAŞ... vb.), katlı otoparklar, sosyal, spor, yönetim merkezi, belediye sosyal kültürel tesis alanları, teknik altyapı alanı, elçilik alanında; yapılanma şartları önerilmeyen alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak çevre yapılanma koşullarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınma kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Belediye sosyal kültürel tesis alanlarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce; kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar teknik eğitim merkezler bilgi-beceri-meslek edindirme kursları eğitim yapıları, semt ölçeğinde sağlık tesisleri (ana-çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, güçsüzler evi, sığınma evleri, yetiştirme yurdu, huzur evi, aşevi vb.) belediye idari birim şubeleri muhtarlık gibi yönetsel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. yapılar yapılabilir.

Özel Hükümler:

- Plan alanı içinden geçen karayolu güzergahında; İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 14.7.2006 tarih ve 1395 no.lu kararı eki Dolmabahçe-Dolapdere-Piyalepaşa-Kağıthane Karayolu Tüneli'ne ait 1/1.000 ölçekli plan paftalarında belirtilen koordinat ve kotlar ile tip kesitlere göre uygulama yapılacaktır.
- Uygulama Avan projesine göre yapılacaktır. Avan projesi Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır.
- İlgili kamu kurum ve kuruluşların (İSKİ, Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü, İGDAŞ, Türk Telekom, BEDAŞ, vb.) görüşleri alınacaktır.
- Ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik rapor alınmadan uygulama yapılamaz.
- Karayolu Tüneli Mutlak Koruma Bandı ile Koruma Bandı arasında kalan bölgede yapılacak her türlü yapı ile ilgili imar müsaadesi talebinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimlerinden kurum görüşü alınacaktır.
- Karayolu tüneli kuzey ve güney mutlak koruma bantları içinde (koordinatı ve kotları belirlenen alanda) kalan bölgede hiç bir şekilde yapılaşma ve imar müsaadesi verilmeyecektir.
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.11.2007'nin ve 2792 sayılı kararı gereği; 16.04.2005 onanlı 1/5.000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı'nın (2) no.lu plan notu paftasının şeffaf üzerinde 33 no.lu plan notunda MİA fonksiyonu tanımına "rezidans (konut)" ibaresi ilave edilerek hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan paftaları Büyükşehir Belediye Başkanınca 06.12.2007 tarihinde aynen onanmıştır.
- Ekli revize plan notu:
- 33. Merkezi İş Alanları 1, 2, 3, 4 (MİA-1, MİA-2, MİA-3, MİA-4)'de; iş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan ticaret, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, otel, motel, **rezidans (konut)** vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye



yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatım ve yeşil alan yer alabilir." şeklinde revize edilmiştir.

- Şişli sınırları içinde yer alan mer'î nazım imar plan notları ile yönetmelik arasındaki çelişkinin giderilmesi için 29.12.2003 onanlı 1/5.000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planı'nın 2 no.lu plan paftasında "1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir." şeklindeki not tadili ile 16.04.2005 onanlı 1/5.000 ölçekli Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı'nın 2 no.lu paftasında 22 no.lu plan notunun "1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir." şeklinde hazırlanan teklif, planın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2009 gün ve 910 sayılı kararı ile plan notlarını "planlama alanında bodrum katlarında yürürlükte bulunan İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılabilir." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlemeye konu gayrimenkullerden 57 no.lu parselde ait 25.05.2012 tarih, 2012/2709 no.lu onaylı mimari proje, 31.05.2012 tarih, 2/44 ve 2/45 no.lu yapı ruhsatları ile 27.02.2013 tarih, 12/2-44 ve 12/2-45 no.lu isim değişikliği için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları olduğu görülmüştür. 31.05.2012 tarihli yapı ruhsatlarında müteahhit firma Sinpaş GYO A.Ş. iken, 27.02.2013 tarihli yapı ruhsatlarında müteahhit firma Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 23. maddesinin (c) bendine uygun şekilde Zemintaş İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. olarak değiştirilmiştir. Yapı ruhsatlarına göre ana gayrimenkul üzerinde A (kule) ve B olmak üzere 2 bloklu yapı yer almaktadır.

A (kule) Blok, 53.186,16 m² Rezidans daire, 2.552,50 m² ofis (işyeri) binası, 892,91 m² dükkan ve 62.602,16 m² ortak alan olmak üzere toplam 119.223,73 m² inşaat alanına sahiptir. 5/A yapı grubunda, 3.796 m² taban oturumuna sahip yapı, 3 bodrum, zemin ve 51 normal katlı olmak üzere toplam 55 kattan oluşmaktadır. Yapı 4 adet dükkan, 25 adet ofis (işyeri), 426 adet Rezidans daire ünitelerinden oluşmak üzere toplam 455 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır.

B Blok, 227,02 m² dükkan ve 25.503,48 m² ortak alan olmak üzere toplam 25.730,5 m² inşaat alanına sahiptir. 3/A yapı grubunda, 3.175,3 m² taban oturumuna sahip, 2 dükkan ünitesinden oluşan yapı, 9 bodrum ve 1 zemin katlı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır.

57 no.lu parsel üzerinde iki blokta toplam 144.964,23 m² inşaat alanında, 69.950 m² emsal alanı ve 457 adet bağımsız bölüm bulunacaktır. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama ve olumsuz belge bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkuller için, hissedarlardan Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 5. Noterliği'nde imzalanmış 14.09.2007 tarih ve 58076 sayılı "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeye göre; Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 9.408/14.400 hissenin 3.648/14.400'lük payının Sinpaş GYO A.Ş.'ye devri karşılığında, arsa payları toplamı Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. uhdesinde kalacak olan 5.760/14.400 hissesine (%40 arsa payına) denk gelecek şekilde parsel üzerinde gerçekleştirilecek projeden sözleşme hükümlerinde belirtilen şartlarda bağımsız bölümler teslim edecektir. Yapılan incelemelerde Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bahsi geçen arsa payını ilgili sözleşmenin "3.01 Arsa Sahibinin Edimleri ve 7.0



Gayrimenkul Hisselerinin Devri” başlıklarına uygun şekilde 21.02.2013 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş.’ye devrettiği görülmüştür. Detayları rapor ekinde yer alan sözleşmenin “6.0 Sinpaş’a Ait Masraf ve Giderler” başlığında belirtildiği üzere, tüm projenin vergi, harç, proje, inşaat vs. masrafları Sinpaş GYO A.Ş.’ye ait olacaktır.

Diğer hissedar olan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 37. Noterliği’nde imzalanmış 13.08.2008 tarih ve 22282 sayılı “Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeye göre; Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 2.640/14.400 hissenin 1.320/14.400’lük payının Sinpaş GYO A.Ş.’ye devri karşılığında, arsa payları toplamı Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. uhdesinde kalacak olan 1.320/14.400 hissesine (~%9,17 arsa payına) denk gelecek şekilde parsel üzerinde gerçekleştirilecek projeden sözleşme hükümlerinde belirtilen şartlarda bağımsız bölümler teslim edecek ve nakden KDV hariç \$ 2.250.000,-USD ödenecektir. Detayları rapor ekinde yer alan sözleşmenin “5.0” başlığında belirtildiği üzere, tüm projenin vergi, harç, proje, inşaat vs. masrafları Sinpaş GYO A.Ş.’ye ait olacaktır.

Yukarıda belirtilen sözleşmeden sonra Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 37. Noterliği’nde 18.09.2012 tarih ve 22569 sayılı “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Taahhüdü Sözleşmesi” imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeye göre; detayı yukarıda belirtilen bir önceki sözleşmeye göre Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin uhdesinde kalacak olan 1.320/14.400 hisse ve hisseye tekabül edecek bağımsız bölümler KDV dahil \$ 36.797.500,-USD karşılığında Sinpaş GYO A.Ş.’ye satılacaktır. Bu bedel kat karşılığı inşaat sözleşmesinin 3. maddesi gereğince ödenecek olan \$ 2.250.000,-USD bedeli kapsamamakta olup bu bedelin KDV’si olan \$405.000,-USD’de ayrıca ödenecektir. Satış bedeli olarak belirlenen bedelin \$ 14.900.000,-USD’lik kısmı 09.12.2012 tarihinde ödenecek olup kalan \$21.897.500,-USD ve \$405.000,-USD’lik kısım 31.01.2013 tarihinden başlamak üzere 13 ay boyunca her ay \$1.700.000,-USD ve 13. ayda ilaveten \$202.500,-USD ödenecektir. Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. sözleşme konusu hisselerinin ve bu hisselerle tekabül eden bağımsız bölümlerin devrini en erken sözleşme imza tarihinden itibaren bir yıl sonrasında olmak kaydıyla, gayrimenkul üzerinde kat irtifakı tesisini takip eden 30 iş günü içerisinde gerçekleştirecektir. Taraflar arasında imzalanmış olan sözleşmeler rapor ekinde sunulmuştur.

Sonuç olarak; hissedarlar ile Sinpaş GYO arasında imzalanmış olan sözleşmelerdeki tüm hükümlerin gerçekleşmesi durumunda Sinpaş GYO A.Ş. 57 no.lu parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin % 60’ının maliki olacaktır.

Konu parsel üzerinde henüz inşaat başlamamış olup, yapı denetimi Atatürk Mahallesi, Bilgi Sokak, No:14/3, Ataşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilecektir.

6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:

Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, 994 ada 54, 55, 56 ve 57 no.lu parsellerin, Bomonti-Dolmabahçe Tünel Güzerghı'nın geçtiği eski 14 no.lu parselin ifrazından oluştuğu tespit edilmiştir. 994 ada 54 parsel üzerinde yer alan idari kamulaştırma şerhinin söz konusu tünel girişi için konulduğu öğrenilmiş olup gayrimenkulün devredilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir. Ayrıca tapu kütüğünde; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)"nin 26. maddesine göre, Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 5. Noterliği'nde imzalanmış 14.09.2007 tarih ve 58076 sayılı sözleşme; Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 37. Noterliği'nde imzalanmış 13.08.2008 tarih ve 22282 sayılı sözleşme ile Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 37. Noterliği'nde imzalanmış 18.09.2012 tarih ve 22569 sayılı sözleşmenin tapu kütüğüne şerh edildiği görülmüştür. Rapor tarihi itibarı ile Beyoğlu 5. Noterliği'nde imzalanan 14.09.2007 tarih ve 58076 sayılı sözleşmenin hükümlerince Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 3.648/14.400'lük hisse ile Beyoğlu 37. Noterliği'nde imzalanan 18.09.2012 tarih ve 22569 sayılı sözleşmenin hükümlerince Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 1.320/14.400'lük hissenin Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetine devredildiği görülmüştür. Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

54, 55 ve 56 no.lu parseller mer'î imar planı paftasında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı+Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" alanında kalmaktadır. Plan hükümlerine göre söz konusu parseller donatı alanında kaldığından dolayı kamulaştırmaları gerekmektedir. Parsellerin kamulaştırılmaları durumunda kamulaştırma bedelleri ödeneceğinden, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

Değerlemeye konu 57 no.lu parsel yapılaşmaya müsait herhangi bir terki bulunmayan boş arsa niteliğindedir. Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan Bomonti Time projesi için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış olup parsel üzerinde geliştirilecek proje için hafriyat ve iksa çalışmalarına başlanmıştır. İlgili belediyesinde yapılan imar dosyası incelemelerinde konu gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projeye ilişkin herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibarıyla gayrimenkullerden 994 ada 57 no.lu parselin tapu niteliği "Arsa" olup mevcut durumda üzerinde yasal izinleri alınmış olan gayrimenkul projesi geliştirildiğinden dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın "Proje" portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmadığı kanaatindeyiz. Değerlemeye konu gayrimenkullerden 994 ada 54, 55 ve 56 parsellerin tapu niteliği "Arsa" olup mevcut durumda da tapu niteliğiyle uyumlu olmasından dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın "Arsa" portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmadığı kanaatindeyiz.

6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler:

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet ve hukuki durumunda değişiklikler olduğu görülmüştür.

Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlemeye konu gayrimenkuller, 21.10.2009 tarih, 13253 yevmiye no ile Cumhuriyet Mahallesi ana gayrimenkul kütüğünde 239 sayfa ve mabadi 1537 sayfada kayıtlı 994 ada 14 parselin ifraz işleminden oluşmuştur.

Gayrimenkullerin her birinde 11/60 hissesi bulunan Taşıyıcı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, 02.11.2012 tarih, 17972 yevmiye no ile ipka işlemi sonucu hissesi 11/120 olarak tescil edilmiştir. Gayrimenkullerin her birinde 49/300 hissesi bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 02.11.2012 tarih, 17972 yevmiye no ile kat karşılığı temlik tebdil işlemi sonucu hissesi 153/600 olarak tescil edilmiştir. Gayrimenkullerin her birinde 49/75 hissesi bulunan Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, 21.02.2013 tarih, 3450 yevmiye no ile ipka işlemi sonucu hissesi 2/5 olarak tescil edilmiştir. Gayrimenkullerin her birinde 153/600 hissesi bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 21.02.2013 tarih, 3450 yevmiye no ile kat karşılığı temlik tebdil işlemi sonucu hissesi 305/600 olarak tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkul, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı" dahilinde kalmakta olup son 3 yıllık dönemde söz konusu imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

7 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

7.1 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çifte Cevizler Caddesi üzerinde, Bomonti Tünel girişi ile İncirli Dede Caddesi arasında kalan kısımda yer almaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmış olup elektrik, su, telefon ve doğalgaz şebekeleri mevcuttur. Parsellerin fiziksel özellikleri aşağıdaki gibidir:

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
144	994	57	15.335,23

Değerlemeye konu 57 no.lu parsel, Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi üzerinde, Bomonti Tünel girişine ikinci parsel konumunda, İncirli Dede Caddesi girişinde yer almaktadır. Parsel güney yönünde Anthill Residence ve İncirli Dede Caddesi ile kuzeyde 54 no.lu parselle komşu vaziyettedir. Hissedarları ile arasında Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmış olan parsel üzerinde, Bomonti Time Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi geliştirilmektedir. Yapı ruhsatı alınmış olan parsel üzerinde hafriyat ve iksa çalışması yapılmaktadır. Söz konusu parsel, dikdörtgene yakın geometrik bir şekle sahip olup, doğu-batı yönünde eğimli yapıdadır. Parsel sınırları demir tel çit ile belirlenmiştir.



PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
144	994	54	2.696,54

Değerlemeye konu 54 no.lu parsel Bomonti Tünel girişinin güneyinde yer alan ilk parsel olup, Sıracevizler Caddesi'ne cepheli konumdadır. Parsel kuzey yönünde Bomonti Tüneli ile güney yönünde 57 no.lu parselle komşu vaziyettedir. Arsa vasıflı gayrimenkul mevcutta yeşil alan olarak kullanılmakta olup, doğu-batı yönünde eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları komşu parsellerle demir tel çit ile cadde yönünde kaldırımla belirlenmiştir. Konu parsel mevcut imar planında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı + Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" alanında kalmaktadır.

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
144	994	55	38,62

Değerlemeye konu 55 no.lu parsel Bomonti Tünel çıkışında kuzeydoğu yönünde yer alan yola cepheli ikinci parsel konumdadır. Arsa vasıflı gayrimenkul mevcutta yeşil alan olarak kullanılmakta olup, doğu-batı yönünde eğimli bir yapıda, üçgene yakın geometrik bir şekle sahiptir. Parsel sınırları komşu parsellerle belirlenmemiş olup, cadde yönünde kaldırımla belirlenmiştir. Konu parsel mevcut imar planında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı + Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" alanında kalmaktadır.

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
144	994	56	255,36

Değerlemeye konu 56 no.lu parsel Bomonti Tünel çıkışında kuzeydoğu yönünde yer alan yola cepheli ilk parsel konumdadır. Arsa vasıflı gayrimenkul mevcutta yeşil alan olarak kullanılmakta olup, doğu-batı yönünde eğimli bir yapıda, üçgene yakın geometrik bir şekle sahiptir. Parsel sınırları kuzey yönünde demir tel çit ile batı yönünde tünel istinat duvarı ile belirlenmiştir. Konu parsel mevcut imar planında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı + Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" alanında kalmaktadır.

7.2 Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 57 no.lu parsel üzerinde, hafriyat ve iksa çalışmaları devam eden Bomonti Time Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi geliştirilmektedir. Onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre A ve B olmak üzere birbiriyle bağlantılı iki bloktan oluşan yapı, A blokta 3 bodrum, zemin ve 51 normal katlı olmak üzere toplam 55 kattan; B blokta 9 bodrum ve zemin katlı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. A blok 4 adet dükkan, 25 adet ofis(işyeri), 426 adet rezidans daire olmak üzere toplam 455, B blok 2 adet dükkan ünitesine sahip olarak planlanmıştır. Mimari projeye göre yapıda A blokta 76 adet 1+1 rezidans, 110 adet 2+1 rezidans, 236 adet 3+1 rezidans, 4 adet penthouse ünite tipi yer almaktadır.

8 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

8.1 İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:

Ülkenin finans merkezi olan İstanbul'un nüfusu 13 milyonun üzerinde olup, bu rakam artmaya devam etmektedir. Adrese Dayalı nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İstanbul İli'nin 2012 yılı toplam nüfusu 13.854.740 kişi olup ülke nüfusu içerisinde %18'lik orana sahiptir. İkinci en büyük şehir olan Ankara'dan yaklaşık üç kat fazla nüfusa sahip olan şehir, ülkenin kentleşme sürecinin de ana odağı olmuştur. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa Yakası'nda gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır.



Harita 1 - İstanbul İli Konumu

Günümüzde, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzey bölgelerine kayan Merkezi iş alanları (MİA) kurumsal faaliyetlerin çoğuna ev sahipliği yapmaya devam etmektedir. Asya Yakası da zaman içinde gayrimenkul kullanımı olarak önemli değişiklikler yaşamıştır. Başlangıçta şehrin bu kısmı esasen birincil yerleşim alanı olarak kullanılmaktayken, şehir büyüdükçe MİA'lar Asya Yakası'nda da gelişmeye başlamış ve sonuçta bu bölgelerin halihazırdaki yapısını değiştirmiştir. Günümüzde İstanbul, gelişen yeni bölgelerle birlikte şehrin Avrupa Yakası'nda yer alan Zincirlikuyu-Levent aksının ana Merkez olduğu, çok Merkezli bir şehir olarak ifade edilebilir.

Ulaşım bağlantıları ve yolların gelişmesi, daha büyük metropoliten bölgelerin gelişiminde aracı konumundayken 1970'li yıllarda Boğaz kıyıları boyunca yapılan yollar şehirdeki yol çalışmalarının başlangıcı olmuştur. Bu da şehrin her iki yakasının da kuzeye doğru gelişmesine yardımcı olmuştur. Ancak şehri doğu-batı aksında ortadan kesen E5 otoyolunun yapımı, şehrin her iki yakasını Boğaziçi Köprüsü vasıtasıyla birbirine bağlamış, aynı zamanda İstanbul'un Türkiye'nin diğer şehirleri ve Avrupa Merkezleri ile bağlantısını sağlamıştır. E5 otoyolundan başka, şehrin her iki yakasında da önemli arterleri birbirine bağlayan TEM otoyolu da bulunmaktadır. Avrupa ve Asya yakalarını TEM otoyolu üzerinden birbirine bağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü (FSM Köprüsü) Boğaziçi Köprüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Bu iki ana yolun ve köprünün yapımı şehrin büyümesini ve gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir.

Avrupa Yakası'nda Atatürk Havalimanı ve Asya Yakası'nda Sabiha Gökçen Havalimanı olmak üzere iki adet havaalanına sahip İstanbul'da havayolu şehirlerarası ve uluslararası ulaşım açısından önemli bir yere sahiptir.

Şehir planlaması nüfusu fazla olan kentsel alanlarda, özellikle Merkezi ve çekim alanı olmaya devam eden eski şehirlerde önemli bir sorundur, bu açıdan İstanbul istisna değildir. Yerel belediyeler, özellikle şehrin giderek eskiyen altyapısı, ruhsatsız ve çarpık yapılaşma ve hızlı göç nedeniyle şehrin doğru planlanması konusunda büyük zorluklar yaşamaktadırlar. Şehrin birçok bölgesinde yeterli boş arsanın olmamasından ve Merkez bölgelerdeki sıkı belediye denetimleri dikkate alındığında, Merkezden uzak bölgelerde henüz önemli ölçüde hissedilmeyen kaçak yerleşimler oluşmaya başlamıştır. Halihazırda İstanbul Büyükşehir Belediyesi şehrin yeni ana planını oluşturmuş olup ana planın en önemli girişimlerinden biri, terk edilmiş ve kaçak yapılaşmayla işgal edilmiş alanların, devlete ait boş arsa parsellerinin üzerinde özel sektörün işbirliğiyle finanse edilebilir toplu konut projeleri geliştirilmesi yoluyla kentsel dönüşüm modelinin uygulanmasıdır.

8.2 Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:

İstanbul'un merkezinde yer alan Şişli güneyinde Beyoğlu, doğusunda Beşiktaş, kuzeyinde ve batısında Kağıthane ilçeleri ile çevrilidir. Şişli çok çeşitlilik gösteren bir bölge olup, her sınıftan ofis binasını, yeni karma projeleri, alışveriş merkezlerini, konut bölgelerini, beş yıldızlı otelleri ve konferans merkezlerini bünyesinde barındırmaktadır. İlçe kuzeyde Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa'yı da içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye kadar geniş bir alana yayılır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçenin 2012 yılı nüfusu 318.217 kişidir ve toplam yüzölçümü 30 km² olan ilçe idari olarak 28 mahalleden oluşmaktadır.



Harita 2 – Şişli İlçesi Konumu

İstanbul'un önemli metro hatlarından olan, Şişhane – Hacı Osman Metro Hattı'nın dört durağı (Osmanbey, Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent) Şişli'dedir. Bölgeye erişim Asya ile Avrupa yakalarını birleştiren köprülere yakınlığı ve şehrin en önemli noktalarını birleştiren yolları barındırması nedeni ile oldukça kolaydır. E-5 üzerinde yer alan pek çok bölgeyi bağlayan otobüs hatları Mecidiyeköy'de kesişmektedir. Ancak, bütün bunlar nedeniyle bölgede özellikle iş geliş ve çıkış saatlerinde yoğun trafik yaşanmaktadır.

Bölge, gelir düzeyleri, kentsel doku ve fonksiyon bakımından büyük farklılıklar gösteren birkaç bölgeye ayrılmaktadır. Taksim ve Beyoğlu'nun kuzeyinde, Levent ve Maslak'ın güneyinde yer alan

Esentepe ve Gayrettepe ulaşımı oldukça kolay bir Merkezi iş alanıdır. Şişli'yi Levent ve Maslak'a bağlayan Büyükdere Caddesi, her biri bir alışveriş Merkezini de içeren Astoria, Kanyon, Metrocity, Sapphire gibi karma ofis ve lüks konut projelerine ev sahipliği yapmaktadır. Bölgenin erişim kolaylığı ve yüksek görünürlüğü nedeniyle, Büyükdere Caddesi etrafındaki boş aralarda Zorlu Center, Torun Tower, Özdilek Projesi gibi projelerin inşaatı devam etmekte ve yeni projeler planlanmaktadır.

Şişli bünyesinde bulundurduğu farklı özellikleriyle öne çıkan alt bölgeleriyle birlikte İstanbul'un en gözde bölgelerinden birisi olup, aynı zamanda şehrin en büyük Merkezi iş alanıdır. Bölgenin gelişme oranının yüksek olması nedeniyle, yatırım oranı da artmaktadır.

İlçe'de son yıllarda öne çıkan Bomonti 1990'lı yıllara kadar sanayi alanı olarak gelişmiş bir bölge iken, planlama kararları doğrultusunda son 5 yılda turizm alanı olarak farklı bir gelişim göstermeye başlamıştır. Yapılaşma koşullarında yapılan değişiklikler ile birlikte Bomonti bölgesi kent Merkezinde hızla gelişmekte olan ve rezidans tipi lüks konut ve ofis yatırımlarıyla değer kazanmaya başlamıştır. Lüks konut projelerinin yanı sıra bölgede üniversite kampüsü, sosyal tesis, otel, kongre Merkezi gibi çeşitli projeler de bulunmaktadır.

8.3 Piyasa Araştırması:

8.3.1 Rezidans ve Ofis Piyasası Araştırması

Aşağıda gayrimenkule emsal oluşturabilecek rezidans ve A sınıfı ofis projelerinin genel özellikleri ve m² birim değerleri sunulmuştur:

Bomonti							
Proje Adı	Lokasyon	Geliştirici/ Yatırımcı	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	M ² Birim Değeri (USD \$)	Bitiş Tarihi	Satılan Ünite Sayısı (%)
Anthill Residence (*)	Bomonti	Ant Yapı	Rezidans	804	\$5.650- \$9.683	Mart, 2011	%91
Rixos Residences Bomonty	Bomonti	İpek İnşaat & Çakırkaya İnşaat	Rezidans	308	\$4,000- \$8,333	Eylül, 2012	%85
Bomonti Modern Palas	Bomonti	Extensa	Lüks Konut	98	\$4.500- \$5.700	Aralık, 2012	%85
Elysium Fantastic (*)	Bomonti	Ofton İnşaat	Lüks Konut	346	\$3.500- \$5.900	Temmuz, 2011	%95
Now Bomonti	Bomonti	Now Gayrimenkul	Rezidans, A Sınıfı Ofis	230	\$3,700- \$5,500	Eylül, 2015	%15
I-Tower	Bomonti	Sinpaş GYO	A Sınıfı Ofis	213	\$4,116- \$7,243	Nisan, 2013	%86
Bomonti Business Center	Bomonti	Ar Grup	A Sınıfı Ofis	84	\$5.750- \$7.500	Aralık, 2013	%75

(*) Birinci ve ikinci el satış fiyatlarıdır.

Aşağıda gayrimenkule emsal oluşturabilecek rezidans projelerinde yer alan ünite tipleri hakkında bilgiler ve mevcutta satışta olan gayrimenkullerin liste fiyatları sunulmuştur:

Anthill Residence

Ant Yapı tarafından, Bomonti'de 25.000 m² alanlı arsa üzerinde geliştirilen Anthill Residence projesi, 54 katlı 2 blokta, toplam 804 adet rezidans daireden oluşmaktadır. Projede 1+1 daireler 86 m² ile 95 m² arasında, 2+1 daireler 99 m² ile 121 m² arasında değişiklik göstermekte olup, talep edildiği takdirde daireler birleştirilerek 3+1, 4+1 ve 5+1'e kadar farklı tipte alternatifler sunulmaktadır. Rezidans hizmetleri

sunan projede yer alan Fitness Club bulunmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgilere göre mevcutta satışta olan dairelerden bazıları ve liste fiyatları aşağıdaki gibidir. Kampanya gereği listede yer alan fiyatlar Türk Lirası olarak hesaplanırken, dolar kuru 1,65-TL sabit alınmaktadır.

1+1 (86 m² - 88 m² alanlı) daireler en düşük 19. katta 589.000'-USD'dan, boğaz manzaralı daireler ise 823.000,-USD'den başlamakta olup, kat yükseldikçe fiyatlar artmaktadır.

2+1 (99 m² - 111 m² alanlı) daireler en düşük 30. katta 759.000,-USD'dan, boğaz manzarasına sahip olanlar ise 1.162.000,-USD'den başlamakta olup, kat yükseldikçe fiyatlar artmaktadır.

3+1 (185 m²) daireler en düşük 28. kat seviyesinde 1.390.000,-USD'dan başlamakta.

İkinci el satış fiyatları ise alt katlarda yer alan 1+1 dairelerde 300.000,-USD - 375.000,-USD arasında, 21. kat üzerinde yer alan manzaralı 1+1 dairelerde 400.000,-USD – 650.000,-USD arasında, alt katlarda yer alan 2+1 dairelerde 325.000,-USD ile 600.000,-USD arasında ve 21. kat üzerinde yer alan manzaralı 2+1 dairelerde 600.000,-USD - 800.000,-USD arasında değişmektedir.



Rixos Residences Bomonti

İpek İnşaat ve Çakırkaya Yapı Ortaklığı ile 8 dönüm arsa üzerinde geliştirilen Rixos Residences Bomonti, 84 m² ve 94 m² alanlı 308 modüler 1+1 daireden oluşmaktadır. Daireler modüler sistem olup, talebe bağlı olarak 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak birleştirilmektedir. Projede havuz, restoran, golf sahası, Türk Hamamı, sauna gibi sosyal alanların yanı sıra isteğe bağlı olarak otel hizmetleri de verilmektedir. Satış ofisinden alınan bilgilere göre projede satışta olan dairelerin liste fiyatları aşağıdaki gibidir:

1+1 (94 m²) manzarasız daire fiyatları, bulunduğu kat ve konuma göre 400.000,-USD ile 540.000,-USD arasında, yüksek katlarda konumlu, manzaralı daire fiyatları 550.000,-USD ile 750.000,-USD arasında değişmektedir.



Bomonti Modern Palas

Extensa Group tarafından geliştirilen Bomonti Modern Palas projesinde, büyüklükleri 66 m² ile 217 m² arasında değişen, 1+1, 2+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 98 adet daire bulunmaktadır. Kapalı otopark ve güvenlik bulunan projede, havuz ve fitness mevcut değildir. Satış ofisinden alınan bilgilere göre projenin %85'inin satışının gerçekleştiği, mevcutta satışta olan dairelerden bazılarının liste fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

1+1 (66 m² - 69 m²) daireler 358.000,-USD ile 380.000,-USD arasında bedelle satılıktır.

2+1 (107 m²) daireler 538.000,-USD ile 588.000,-USD arasında bedelle satılıktır.

2+1 (110 m²) daireler 568.000,-USD ile 627.000,-USD arasında bedelle satılıktır.

2+1 (189-210 m²) daireler 990.000,-USD ile 1.110.000,-USD arasında bedelle satılıktır.

4+1 (217 m²) daire 1.157.000,-USD ile 1.196.000,-USD arasında bedelle satılıktır.

**Elysium Fantastic**

Ofton inşaat tarafından, Bomonti'de geliştirilen Elysium Fantastic projesi büyüklükleri 37 m² ile 263 m² arasında değişen 346 adet daireden oluşmaktadır. Projede kapalı otopark, 24 saat güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzu, restoran, bar, barbekü alanı, fitness merkezi, sauna ve buhar odası gibi yer almaktadır.

Satış ofisinden alınan bilgilere göre projenin ortalama m² birim fiyatlarının 5.500,-USD civarında olduğu öğrenilmiştir.



Now Bomonti

Ali Başıyazıcıoğlu Holding Grup bünyesinde yer alan Now Gayrimenkul tarafından geliştirilen Now Bomonti Rezidans ve A sınıfı Ofis Projesi, eski Sanofi İlaç Fabrikası'nın yer aldığı 4.800 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmektedir. Eylül 2015'te tamamlanması planlanan projede, büyüklükleri 72 m² ile 212 m² arasında değişen 120 adet rezidans, büyüklükleri 82 m² ile 338 m² arasında değişen 110 adet ofis ünitesi ve 6.000 m² büyüklüğünde çarşı alanı bulunmaktadır. Rezidanslarda 3 farklı dekorasyon alternatifi mevcut olup, ofisler tesisatlar kapıya kadar çekilmiş vaziyette dekorasyonsuz teslim edilecektir.

Satış ofisinden alınan bilgiye göre, projenin %15'i satılmış olup, rezidansların m² birim fiyatları 4.200,-USD ile 5.500,-USD arasında, ofislerin ise 3.700,USD ile 4.500,-USD arasında değişmektedir.

**I-Tower**

SİNPAŞ GYO tarafından geliştirilen I-Tower Projesi, 206 adet A+ sınıfı ofis ve 7 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Büyüklükleri 60 m² ile 900 m² arasında değişen ofis alanlarının bulunduğu projede rezidans hizmetleri sunulmaktadır. Projede kapalı otopark, güvenlik, resepsiyon, toplantı salonu, özel yemek salonu, çarşı alanı, sosyal alanlar ve spor salonu yer almaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre, projenin %86'sı satılmış olup, ofislerin m² birim fiyatları 4.116,-USD ile 7.243,-USD arasında değişmektedir.

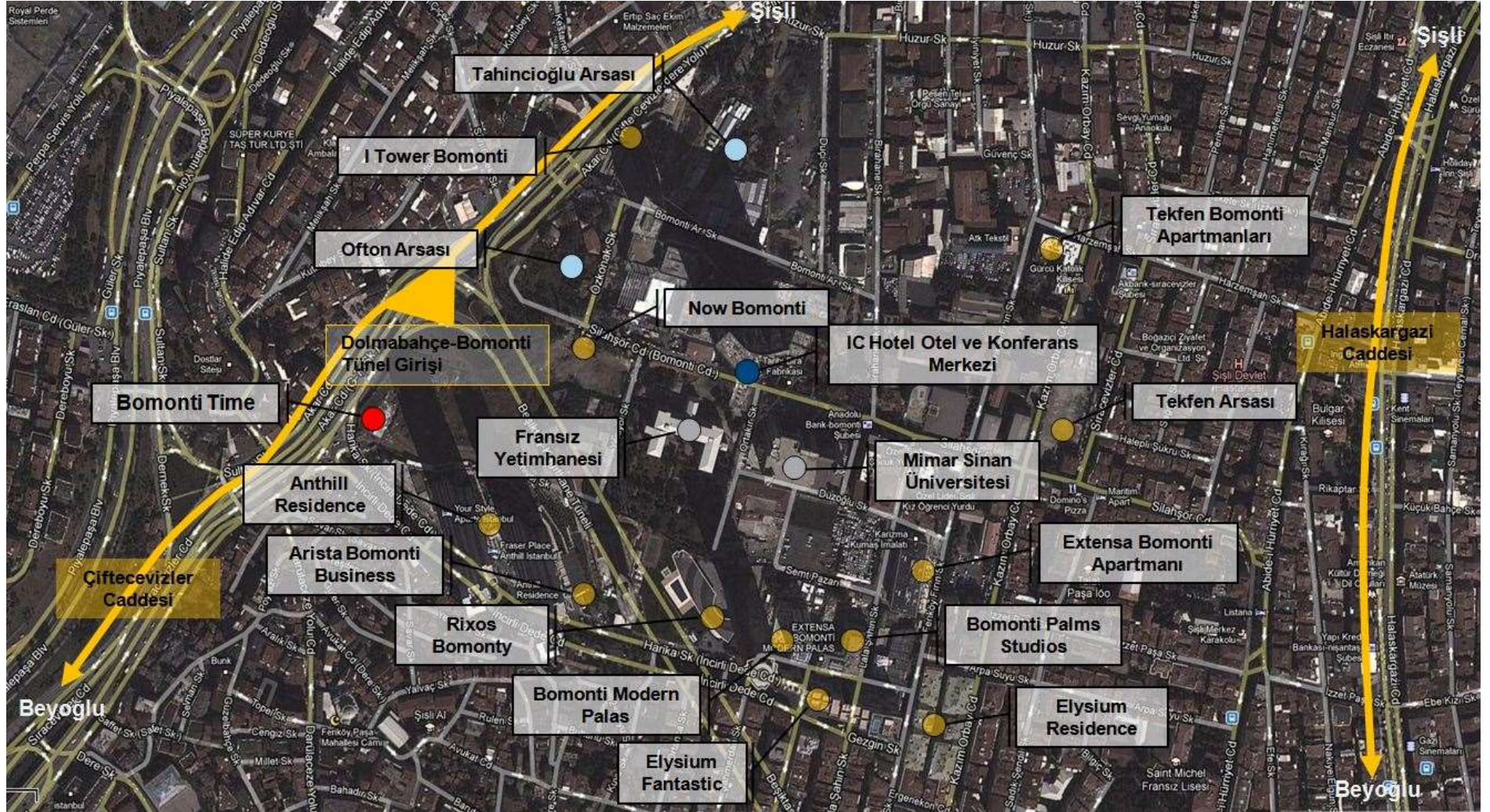


Bomonti Business Center

Ar Şirketler Grubu tarafından, Aralık 2013’de tamamlanması planlanan, 32 dönüm arsa üzerinde geliştirilen A+ sınıfı Ofis Projesi, tek blokta 28 kattan oluşmaktadır. 177 m² ile 1.169 m² arasında değişen 84 adet ofis ünitesinin bulunduğu projede rezidans hizmetleri sunulmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgilere göre projenin %75’inin satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. Satışta olan gayrimenkullerin ise liste fiyatları üzerinden m² birim aralığı 5.750,-USD ile 7.500,-USD arasında değişmektedir.



Aşağıdaki haritada konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan projeler gösterilmektedir.



8.3.2 Ticari Ünite Pazar Araştırması

Aşağıda gayrimenkule emsal oluşturabilecek Rezidans Projeleri'nde yer alan ticari ünitelerin genel özellikleri ve m² birim değerleri sunulmuştur:

- Anthill Residence'de yer alan 26 m² ve 36 m² alanlı dükkanların aylık kira m² birim fiyatı 40,00-EURO'dur. (55,-USD/m²/ay)
- Elysium Fantastic Projesi'nde yer alan İncirli Dede Caddesi yönünde konumlu 100 m² alanlı dükkan 5.500,-TL (2.546,-USD) bedelle kiralıktır. (25,46-USD/m²/ay)
- Extensa Bomonti Apartmanı Projesi'nde, Feriköy Fırın Sokak cephesinde yer alan 70 m² alanlı dükkan 3.250,-USD bedelle kiralıktır. (~46,-USD/m²/ay) (Platin Gayrimenkul: 0532 310 26 45)
- Extensa Bomonti Apartmanı Projesi'nde yer alan, 116 m² alanlı dükkan 7.500,-TL (3.472,-USD) bedelle kiralıktır. (~30,-USD/m²/ay) (Platin Gayrimenkul: 0532 310 26 45)
- Extensa Bomonti Apartmanı Projesi'nde yer alan, 350 m² alanlı dükkan 15.000,-TL (6.943,-USD) bedelle kiralıktır. (~20,-USD/m²/ay) (Platin Gayrimenkul: 0532 310 26 45)

8.3.3 Arsa Piyasa Araştırması

Aşağıda gayrimenkule yakın konumda yer alan arsa emsalleri sunulmuştur:

- Anthill Rezidance'nin kuzeyinde, Fransız Yetimhanesi'nin batısında yer alan 994 ada, 39 parselde konumlu, net 1.754 m² alana sahip, "MİA-1" bölgesinde, Hmax:18,50 m., blok nizam yapılaşma koşullarında, bina oturma alanı yaklaşık 800 m² olan arsa 9.500.000,-USD bedelle ile 2013 yılı Mayıs Ayı içerisinde satılmıştır. (5.416,-USD/m²) (İrtibat Kişisi: DTZ Pamir ve Soyuer: 0212 231 55 30)
- Anthill Rezidance'nin kuzeyinde, Fransız Yetimhanesi'nin batısında yer alan 994 ada, 45 parselde konumlu, brüt 4.815 m², yola terklerden sonra net 4.408 m² alanlı, "MİA-1" bölgesinde, Taks: 0,35, Kaks: 0,50, Hmax:Serbest, yapılaşma koşullarında arsa 25.000.000,-USD bedelle 2011 yılında satılmıştır. (5.192,-USD/m²) (İrtibat Kişisi: DTZ Pamir ve Soyuer: 0212 231 55 30)
- Gayrimenkulle aynı bölgede, MİA-1 (E:3,00) imar durumuna sahip 9.600 m² arsa \$70.000.000,-USD bedel ile satılıktır. (7.291,-USD/m²) (İrtibat Kişisi: Piyasa Gayrimenkul: 0212 296 89 58)

8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler: merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, görünürlüğünün yüksek olması, tamamlanmış altyapıya sahip olması, bulunduğu bölgenin taşıdığı gelişme potansiyeli ve üst gelir grubu tarafından tercih edilen nitelikli projelerin yoğunluğu olarak sıralanabilir. Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktörler ise: 54, 55 ve 56 no.lu parsellerin "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı+Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" imarlı olmasından dolayı kamulaştırılması gereken alanda yer almaları ve 54 parsel üzerinde kamulaştırma şerhinin bulunmasıdır.

9 DEĞERLEME

9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkulün piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir arsanın kullanılabileceği en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimlilik.

Gayrimenkullerden 57 no.lu parsel için, yasal iznine uygun olarak üzerinde geliştirilen projede olduğu gibi rezidans, ofis ve perakende alanları olarak kullanılmasının, en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz.

Gayrimenkullerden 54, 55 ve 56 no.lu parseller için, geçerli imar durumu, yapılaşma şartları, konum, çevresel etkiler ve yasal iznine uygun olarak “İ.B.B. Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi” olarak kullanılmalarının, en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz. Söz konusu parsellerin ilgili kurum tarafından kamulaştırılması gerekmektedir.

9.2 Değerleme Yaklaşımları:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye konu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerlemeye konu 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller mer’i imar planına göre kamulaştırılacak alanda kaldığından dolayı herhangi bir proje geliştirilmesi yapılmamış, kamulaştırma değeri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Üzerinde Bomonti Time Projesi geliştirilen 57 no.lu parselin bilgi amaçlı arsa değerinin takdir edilmesinde piyasa araştırmaları kısmında sunulan benzer arsa emsallerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Raporun “6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri” başlığında detayı belirtildiği üzere söz konusu gayrimenkul için SİNPAŞ GYO A.Ş. ile Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında arsa payı karşılığında kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve sadece Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Taşyapı’nın hissesine tekabül edecek bağımsız bölümlerin Sinpaş GYO A.Ş.’ye satış vaadi ve taahhüdü sözleşmesi imzalanmıştır. Yapılan incelemelerde Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin kat karşılığı sözleşme hükümlerince devretmesi gereken arsa payını, alacağı bağımsız bölümlere karşılık olarak Sinpaş GYO’ya devrettiği ve Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin kat karşılığı sözleşme hükümlerince devretmesi gereken arsa payını, alacağı bağımsız bölümlere ve nakden alacağı \$2.250.000,-USD’ye karşılık olarak Sinpaş GYO’ya devrettiği görülmüştür. Rapor tarihi itibarı ile sözleşme hükümleri yerine getirilmeye başlandığından dolayı piyasada benzer niteliklere sahip yakın zamanda satılmış veya satılık olan benzer projeler bulunmadığı için 57 no.lu parselin değerlendirilmesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmamıştır.

Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

- 1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.
- 2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.
- 3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,
- 4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Söz konusu gayrimenkullerden 57 no.lu parsel üzerinde geliştirilecek proje için sadece hafriyat ve iksa çalışmasına başlanılmış olup rapor tarihi itibari ile yapısal anlamda herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmadığından dolayı maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Rapora konu 994 ada 57 no.lu parsel için diğer malikler ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme hükümlerince diğer malikler, arsa payı karşılığında, tüm masrafları Sinpaş GYO A.Ş. tarafından yapılarak inşa edilecek olan Bomonti Time Projesi'nden uhdelerinde kalan hisseleri oranında arsa payına sahip bağımsız bölümler alacaklardır. Yapılan incelemelerde Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kat karşılığı sözleşme hükümlerince devretmesi gereken arsa payını, alacağı bağımsız bölümlere karşılık olarak Sinpaş GYO'ya devrettiği ve Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kat karşılığı sözleşme hükümlerince devretmesi gereken arsa payını, alacağı bağımsız bölümlere ve nakden alacağı \$2.250.000,-USD'ye karşılık olarak Sinpaş GYO'ya devrettiği görülmüştür. Yapılan piyasa araştırmalarında bu nitelikte; kat karşılığı ve satış vaadi sözleşmeleri imzalanmış, arsa payı devri ve temlik yapılmış ve ruhsatı alınmış benzer gayrimenkuller bulunamamış olup değerlemede gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme sırasında taraflar arasında imzalanmış olan kat karşılığı sözleşme ve sadece Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Taahhüdü Sözleşmesi hükümleri göz önünde bulundurulmuştur.



Gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumuna ve yasal izinlerine bağlı kalınarak rezidans, ofis ve perakende projesi için ruhsat alınmış ve hafriyat ile iksa çalışmalarına başlanılmıştır. Projeye başlanıldığından dolayı ilerleyen süreçte her yıl değişen gelir ve giderlere sahip olacaktır.

Ayrıca, yapılan piyasa araştırmalarında parsel üzerinde geliştirilecek Bomonti Time projesi içerisinde yer alan 6 adet perakende ünitesine emsal oluşturabilecek yakın zamanda satılmış veya mevcutta satılık olan benzer perakende üniteleri bulunamamış olup benzer nitelikte kiralık emsaller bulunmuştur. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları kısmında sunulmuş olup tamamlanması durumundaki satış değerlerinin tespitinde mevcut piyasa kira değerleri baz alınmıştır.

10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:

10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme

10.1.1 Arsa Değerinin Belirlenmesi

Rapora konu 994 ada 57 no.lu parselin yer aldığı Bomonti bölgesinde yapılan piyasa araştırmasında ulaşılabilen gerçekleşmiş benzer arsa satış değerleri ile mevcutta satılık olan benzer arsadan istenen satış değeri piyasa araştırmasında başlığında sunulmuştur. Söz konusu emsallerin çeşitli özelliklerine göre 994 ada 57 parsel ile karşılaştırma tablosu aşağıda yer almaktadır. Değerlemeye konu parsel üzerinde Bomonti Time projesi için ruhsat alınmış olup net parsel konumundadır. Fakat, bölgede yapılaşma şartları brüt parsel üzerinden verilmekte olup değerlemeye konu parselde imar haklarını brüt parsel alanı üzerinden aldığından dolayı daha doğru karşılaştırma yapılabilmesi için tabloya terkler yapılmadan önceki arsa alanı olan 23.460,72 m² brüt alanı yazılmıştır. Tabloda yer alan tüm emsaller brüt arsa alanına sahip olup henüz terkleri yapılmamıştır. (2011 yılında satışı gerçekleştirilmiş olan arsa emsali satış işlemi üzerinden 1 yıldan fazla süre geçtiği için emsal uyumlaştırmasında kullanılmamıştır.)

	Gayrimenkul	Emsal 1		Emsal 2	
Lokasyon	Bomonti	Bomonti		Bomonti	
Alan (m ²)	23.460,72	1.754		9.600	
İstenen Değer (USD)		\$9.500.000		\$70.000.000	
Değer (USD/m ²)		\$5.416,19		\$7.292	
İndirim Oranı (%)		0%		10%	
İndirim Sonrası Değer		\$5.416		\$6.563	
Emsal	3,00	2,75		3,00	
Emsal Düzeltmesi		\$5.909		\$6.563	
İmar Durumu	MİA-1 E=3,00	Konut ve Ticaret H:18,50 m., 800 m ² taban oturumu		MİA-1 E=3,00	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme
Konum	İyi	Orta	\$350,00	İyi	\$0,00
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00
Altyapı	İyi	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00
Büyüklik	Çok Büyük	Çok Küçük	\$400,00	Büyük	\$100,00
Net Düzeltmeler (USD/m ²)		+/- TL düzeltme	\$750,00	+/- TL düzeltme	\$100,00
Düzeltilmiş Değer (USD/m ²)	\$6.660,54		\$6.658,57		\$6.662,50



Yapılan çeşitli düzeltmeler neticesinde brüt m² alanı üzerinden arsanın birim m² değeri \$6.660,54-USD ve tam hissesinin güncel piyasa değeri \$156.260.000,-USD olarak takdir edilmiştir. Net arsanın birim m²'si ise **~\$ 10.200,-USD** olmaktadır.

Fakat arsa üzerinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Sinpaş GYO A.Ş.'ye arsa devri yapıldığından dolayı bu yöntem Sinpaş GYO A.Ş.'nin mülkiyetindeki hissenin değerinin hesaplanmasında sağlıklı bulunmamış olup sadece bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Kat karşılığı sözleşme hükümlerince Sinpaş GYO A.Ş. adına devir ve temlik yapılan arsa payı dahil Sinpaş GYO A.Ş.'nin 305/600 hissesinin toplam bilgi amaçlı değeri ise **~\$79.432.000,-USD** olmaktadır.

Bölgede yapılan emsal arsa araştırmalarına ek olarak; 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parsellerin değer takdirlerinde kullanılmak üzere, Şişli Belediyesi Emlak Servisi'nden taşınmazların 2013 yılı emlak beyanına esas arsa rayıcı ve bölgedeki sokak rayıçları alınmıştır. Değerleme konusu 54, 55 ve 56 no.lu parsellerin m² emlak vergisine esas rayıcı **8.641,14-TL/m²**'dir. Söz konusu parseller kamulaştırılacağı zaman esas alınacak minimum değer emlak vergisi rayıcı olmakla beraber kamulaştırmanın ne zaman yapılacağı bilinmemesinden kaynaklı riskler ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolan 207/600 oranındaki arsa paylarının içerdiği riskler nedeni ile bu bedel üzerinden de % 65 oranında iskonto yapılarak değer takdir edilmiştir. Bu durumda, 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller için **~3.024,-TL/m² (~\$1.400,-USD/m²)** değer takdir edilmiştir.

Ada/ Parsel	Alan (m ²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi	Hisseye Düşen Alan (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)	Birim m ² Değeri (USD/m ²)	Değer (USD)
994 Ada 54 No.lu Parsel	2.696,54	305 / 600	1.370,74	3.024,00 TL	4.145.100 TL	1.453,01 \$	1.918.700 \$
994 Ada 55 No.lu Parsel	38,62	305 / 600	19,63	3.024,00 TL	59.400 TL	1.451,72 \$	27.500 \$
994 Ada 56 No.lu Parsel	255,36	305 / 600	129,81	3.024,00 TL	392.500 TL	1.452,92 \$	181.700 \$
TOPLAM SİNPAŞ % 60 HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER					4.597.000 TL		2.127.900 \$



10.1.2 Tamamlanması Durumundaki Değerin Belirlenmesi

Bomonti Time Projesi bünyesinde toplam 426 adet rezidans, 25 adet ofis ve 6 adet işyeri bulunması planlanmaktadır. Halihazırda proje için ruhsat alınmış olup, Arsa hissedarları arasında imzalanmış olan “Kat Karşılığı Sözleşme” ve “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Taahhüdü Sözleşmesi” hükümleri yerine getirilmesi durumunda Sinpaş GYO A.Ş.’nin arsa payı %60 olacak ve bu hisseye tekabül eden bağımsız bölüme ve gelire sahip olacaktır. Gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, dairelerin kat, kullanım alanı, inşaat kalitesi ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve tamamlanması durumundaki toplam piyasa değerleri aşağıdadır.

BOMONTİ TIME PROJESİ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PİYASA DEĞERİ (USD)*				
	USD KDV’siz	USD KDV’li	TL KDV’siz	TL KDV’li
Rezidans	\$ 400.698.000 USD	\$ 404.704.980 USD	865.668.000 TL	874.324.650 TL
Ofis	\$ 15.480.000 USD	\$ 18.266.400 USD	33.443.000 TL	39.462.750 TL
Perakende	\$ 18.510.000 USD	\$ 21.841.800 USD	39.989.000 TL	47.187.000 TL
TOPLAM	\$ 434.688.000 USD	\$ 512.931.840 USD	939.100.000 TL	960.974.400 TL
SİNPAŞ GYO A.Ş. Hissesi (%60) **	\$ 260.812.800 USD	\$ 307.753.440 USD	563.460.000 TL	576.584.640 TL

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

* Sinpaş GYO mülkiyetindeki rezidans, ofis ve perakende ünitelerinin m² birim değerleri ile tamamlanması durumundaki piyasa değerlerini gösterir tablo bir sonraki başlık olan “10.2” başlığında sunulmuştur.

** Diğer malikler ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan tüm sözleşmelerin hükümlerinin yerine getirilerek projenin Sinpaş GYO A.Ş. tarafından tamamlanıp, yapı kullanma izin belgesini alarak kat mülkiyetine geçmesi durumunda, Sinpaş GYO A.Ş.’nin payına düşecek olan % 60 arsa payına tekabül edecek bağımsız bölümlerin öngörülen satış gelirini yansıtmaktadır.

10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

10.2.1 Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değerinin Belirlenmesi

Bir gayrimenkulün değeri, en iyi ve en doğru kullanım analizi ile onaylanan, gelir getiren yapı veya yapıların sağlayacağı kardan belirlenmektedir. Söz konusu yapıların bugünkü değerleri, belirli bir periyot boyunca sağlanan net işletme karının bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek belirlenmektedir. Daha sonra binaların belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir önceki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek arsasının bugünkü değeri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

Direkt kapitalizasyon tek bir yılın tahmini net işletme getirisinin, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Bu metot, yıllık net işletme getirisinin sabit olduğu ve yıldan yıla değişmediği durumlarda kullanılır. Gelecekteki yıllık net işletme getirilerinin tahmin edilebildiği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

Gelir Kapitalizasyonu gayrimenkulün, tahmini net işletme gelirlerinin belli bir iskonto oranına bölünerek bir iskontolu nakit akışı yaratılması metodudur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi her türlü nakit akışına uygulanabilir ve evrenseldir.

Direkt Kapitalizasyon Oranı:

Direkt Kapitalizasyon oranının belirlenmesinde, piyasada yer alan yıllık net kira değerlerinin gerçekleşen satış değerine bölünmesi ile elde edilmektedir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan daha önceki değerlendirme çalışmalarından ve piyasa bilgilerinden söz konusu bölgede yer alan yeni perakende ünitelerinin kapitalizasyon oranının %7,5 olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir.

Yatırım Getirisi Yaklaşımı (ROI)

Gayrimenkul yatırımları için risk primi, yatırımcıların gayrimenkule yatırım yaparken şart koştukları ilave getiri olarak tanımlanmaktadır. Daha hatasız sonuçlar elde etmek için kar oranı primi, İstanbul konut piyasasına ilişkin bilgilerin analizine göre belirlenmiştir. Benzer projelerdeki deneyimlerimize ve araştırmalarımıza göre yatırımcıların kar beklentisi benzer projelerde %30 ile %40 arasında değişmektedir.

İstanbul İli, Şişli İlçesi'nde yer alan rezidans, ofis ve perakende karma kullanımlı projenin yatırım getirisi oranı (Return on Investment) halihazırda hafriyat ve iksa yapım aşamasında olup yapısal anlamda henüz inşaatına başlanmamış olması, sözleşme hükümlerinin tam ifa edilmemiş olması ve projenin büyüklüğü göz önünde bulundurularak %45 olarak hesaplanmıştır.

Hafriyat ve iksa çalışmaları devam eden Bomonti Time Projesi'nin mevcut kat karşılığı ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri hükümleri uyarınca mevcut durum değerinin tespiti yapılırken piyasa araştırmaları kısmında belirtilen benzer projelerdeki ünitelerin satış değerleri üzerinden ortalama satış değerleri belirlenmiş olup, henüz yapılmamış olan maliyet ve inşaatın mevcut durumda potansiyel yatırımcıyı cezp edecek bir kar oranı (ROI) öngörülen satış değerlerinden çıkarılmak sureti ile mevcut durum değerinin tespiti yapılmıştır.

Toplamda 426 adet rezidans, 25 adet ofis ve 6 adet perakende ünitesinden oluşan gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, rezidansların/ofislerin/dükkanların kat, kullanım alanı, inşaat kalitesi ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılarak belirlenen Mevcut Sözleşmelere Göre Projenin Piyasa Değeri hesaplama tabloları aşağıda yer almaktadır.

Temel Göstergeler - Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi

Genel Bilgiler		Açıklama
Brüt Arsa Alanı	23.460,72 m ²	994 Ada 57 Parselin Terklerden Önceki Emsal Hesabına Dahil Alanı
Yollar, Yeşil Alan, Okul (DOP)	8.125 m ²	
Net Arsa Alanı	15.335,23 m ²	
Emsal	3,00	TAKS maks=0,35-0,50
Toplam Emsal Alanı	70.382 m²	Emsal Brüt Parsel Alanı Üzerinden Hesaplanmaktadır.
Toplam İnşaat Alanı	144.964 m²	Toplam inşaat alanı
Satılabilir Konut ve Ofis Alanı	90.000 m ²	
Ortak ve Teknik alanlar	15.781 m ²	Yangın Merdiveni, Tesisat Hacimleri, Asansör, Hidrofor vs. Alanları
Perakende Satılabilir Alanı	3.672 m ²	
Sosyal Donatı Alanları ve Sığınak (Bodrum)	4.071 m ²	Sığınak, Depo vs.
Peyzaj alanı	8.364 m ²	
Kapalı Otopark	31.440 m ²	

Zamanlama Tahminleri	
İnşaat Süresi	3 yıl
Pazarlama Süresi	3 yıl
Proje Nakit Akışı Süresi	3 yıl

Geliştirme Maliyetleri	
Yaklaşık Arsa Değeri	
Direkt İnşaat Maliyeti	\$135.004.460
Dolaylı İnşaat Maliyetleri	\$10.973.922
Diğer Maliyetler	\$7.298.919
Öngörülmeyen Maliyetler	\$7.298.919
Toplam Geliştirme Maliyeti	\$153.277.300

Gelir Tahminleri	
Konut ve Ofis	
Toplam Ünite Sayısı	451
Toplam Konut ve Ofis Gelirleri	\$416.178.482
Perakende	
Toplam Ünite Sayısı	6
Perakende Satış Değeri	\$18.509.047

Gelirler - Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi**Konsept Kabulleri**

	Rezidanslar	Ofisler	Toplam
Ünite Dağılımı	94,46%	5,54%	100%
Ünite sayısı	426	25	451
Ortalama ünite alanı (m ²)	202	150	
Konut birim satış fiyatı (\$/m ²)	\$4.500	\$4.000	
Konut başına fiyatı	\$911.093	\$600.000	
Toplam Alan	86.250	3.750	90.000

Dönemlere Göre Öngörülen Satış Performansları (%)

Tarih	Rezidanslar	Ofisler	Ortalama
Y1/Yıl 1	28,2%	32,0%	30,1%
Y2/Yıl 1	23,5%	20,0%	21,7%
Y1/Yıl 2	18,8%	16,0%	17,4%
Y2/Yıl 2	13,1%	16,0%	14,6%
Y1/Yıl 3	9,4%	8,0%	8,7%
Y2/Yıl 3	7,0%	8,0%	7,5%
	100,0%	100,0%	100,0%

Dönemlere Göre Öngörülen Kümülatif Fiyat Artışı (%)

Tarih	Rezidanslar	Ofisler
Y1/Yıl 1	0,0%	0,0%
Y2/Yıl 1	0,0%	0,0%
Y1/Yıl 2	5,0%	5,0%
Y2/Yıl 2	5,0%	5,0%
Y1/Yıl 3	10%	10%
Y2/Yıl 3	10%	10%

Toplam Satışlar (USD)

Tarih	Rezidanslar	Ofisler	Toplam
Y1/Yıl 1	\$109.331.100	\$4.800.000	\$114.131.100
Y2/Yıl 1	\$91.109.250	\$3.000.000	\$94.109.250
Y1/Yıl 2	\$76.531.770	\$2.520.000	\$79.051.770
Y2/Yıl 2	\$53.572.239	\$2.520.000	\$56.092.239
Y1/Yıl 3	\$40.088.070	\$1.320.000	\$41.408.070
Y2/Yıl 3	\$30.066.053	\$1.320.000	\$31.386.053
Toplam Satışlar (USD)	\$400.698.482	\$15.480.000	\$416.178.482

Öngörülen Perakende Geliri

	Kiralanabilir Alan (m ²)	Kira/m ² /Ay	Boşluk Oranı & Kira Kaybı	Kap. Oranı	Aylık Gelir	Yıllık Gelir	Satış Değeri (USD)
Dükkanlar	3.672	\$35,0	10,0%	7,5%	\$115.682	\$1.388.179	\$18.509.047
Toplam						\$1.388.179	\$18.509.047

Nakit Akışı - Rezidans, Ofis ve Perakende Alanı (.000 US\$)

GELİRLER	Y1/Yıl1	Y2/Yıl1	Y1/Yıl2	Y2/Yıl2	Y1/Yıl3	Y2/Yıl3	Toplam
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	\$114.131	\$94.109	\$79.052	\$56.092	\$41.408	\$31.386	\$416.178
Perakende Satış Değeri						\$18.509	\$18.509
Toplam Gelirler	\$114.131	\$94.109	\$79.052	\$56.092	\$41.408	\$49.895	\$434.688
Maliyetler							
Direkt inşaat maliyeti							\$135.004
Dolaylı inşaat maliyetleri							\$10.974
Diğer Maliyetler							\$7.299
Öngörülmeleyen maliyetler	\$1.048	\$1.187	\$1.420	\$1.323	\$1.280	\$1.041	\$7.299
TOPLAM GİDER&MALİYETLER	\$22.005	\$24.928	\$29.829	\$27.788	\$26.873	\$21.855	\$153.277
NAKİT AKIŞI	\$92.127	\$69.181	\$49.223	\$28.304	\$14.536	\$28.040	\$281.410
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	\$92.127	\$161.307	\$210.531	\$238.835	\$253.370	\$281.410	
						NBD	\$146.507
						ROI	45%



Diğer malikler ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan tüm sözleşmelerin hükümlerinin yerine getirilerek projenin Sinpaş GYO A.Ş. tarafından tamamlanıp, yapı kullanma izin belgesini alarak kat mülkiyetine geçmesi durumunda, Sinpaş GYO A.Ş.'nin payına düşecek olan hisse %60 ve Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin payına düşecek hisse oranı % 40'dır.

Tüm maliklerin sözleşme koşullarına riayet ederek tüm sözleşme hükümlerini yerine getirdikleri varsayımı ile Sinpaş GYO A.Ş.'nin sözleşmelerden doğacak alım-satım ilişkileri neticesinde elde edeceği %60 sözleşme payının bugünkü piyasa rayiç değeri **~\$ 87.905.000,-USD** olarak takdir edilmiştir.

Taşıyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 37. Noterliği'nde imzalanan 18.09.2012 tarih ve 22569 sayılı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Taahhüdü Sözleşmesi" hükümlerine göre; kat karşılığı sözleşmeye göre Taşıyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin uhdesinde kalacak olan 1.320/14.400 hisse ve hisseye tekabül edecek bağımsız bölümler KDV dahil \$ 36.797.500,-USD (Bu bedele kat karşılığı inşaat sözleşmesinin 3. maddesi gereğince ödenecek olan \$ 2.250.000,-USD bedel ve KDV'si olan \$405.000,-USD'de dahil değildir.) karşılığında Sinpaş GYO A.Ş.'ye satılacaktır. Bu nedenle, halihazırda noterliklerde imzalanmış ve tapu kayıtlarına tescil edilmiş olan sözleşmelere göre Taşıyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. yukarıda belirtilen meblağlar karşılığında tüm haklarını Sinpaş GYO A.Ş.'ye satmayı taahhüt etmiştir. Aynı sözleşmenin 4.1. başlığında satış bedeli olarak belirlenen 14.900.000,-ABD Dolarına tekabül eden miktarın 09.11.2012 tarihinde ödeneceği, 4.2. başlığında ise satış bedelinin bakiyesini teşkil eden 21.897.500,-ABD Dolarına tekabül eden miktarı ve 3.2. maddesinde belirtilen 405.000,-ABD Doları olmak üzere ceman 22.302.500,-ABD Doları'nın 31.01.2013 tarihinden başlamak üzere 13 ay boyunca 1.700.000,-ABD Doları olmak ve 13. ayda ilaveten 202.500,-ABD Doları olmak suretiyle ödeneceği belirtilmiştir. Firma yetkilileri ile yapılan görüşmede söz konusu ödemelerin düzenli olarak yapıldığı belirtilmiş olduğundan rapor tarihi itibari ile sadece bakiye kalan 3.602.500,-ABD Doları hesaplama tablosuna maliyet olarak yansıtılmıştır.

Tüm bu hususlar yukarıdaki gelir yaklaşımı tablosunda nihai sonuca ulaşılırken göz önünde bulundurulmuştur.

11 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

994 Ada 54, 55 ve 56 No.lu Parseller:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	4.597.000 TL	\$ 2.127.900	€ 1.540.343
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Sinpaş GYO "305/600" Hisse Değeri:	4.600.000 TL	\$ 2.130.000	€ 1.540.000

* Yapılan iskonto oranı içerisinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Dünya Tekstil ve Taşıyıcı'nın mülkiyetinden Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolan arsa paylarının riskide öngörülmüştür.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

994 Ada 57 No.lu Parselin Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değeri:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	316.514.155 TL	\$ 146.507.200	€ 106.056.211
Gayrimenkul Değeri:	316.500.000 TL	\$ 146.507.000	€ 106.100.000
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	189.900.000 TL	\$ 87.905.000	€ 63.630.000

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

994 Ada 57 No.lu Parsel Üzerindeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	939.099.955 TL	\$434.688.000	€ 314.669.600
Gayrimenkul Değeri:	939.100.000 TL	\$ 434.688.000	€ 317.670.000
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	563.460.000 TL	\$ 260.812.800	€ 188.800.000

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu gayrimenkullerden 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller için mevcut imar durumlarından dolayı kamulaştırılmaları gerektiğinden ve bu işlemin süreci bilinmediğinden dolayı emlak vergisine esas 2013 yılı sokak rayıcı üzerinden emsal karşılaştırma yaklaşımının gayrimenkulün değerini en iyi şekilde yansıttığını düşünüyoruz. Bu nedenle, söz konusu gayrimenkullerin değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.

Söz konusu gayrimenkullerden 994 ada 57 no.lu parsel üzerinde diğer malikler ile yapılan sözleşmeler dahilinde her yıl değişen gelir ve giderlere sahip olacak Bomonti Time Projesi geliştirildiği için gelir kapitalizasyonu yaklaşımının gayrimenkulün değerini en iyi şekilde yansıttığını düşünüyoruz. Bu nedenle, söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken, gelir kapitalizasyonu yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fıkrimizce bu rapora konu olan 4 adet gayrimenkulün mevcut sözleşmelere göre, 30 Aralık 2013 rapor tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

194.500.000,-TL

YÜZ DOKSAN DÖRT MİLYON BEŞ YÜZ BİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL DEĞER: 229.510.000 TL

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.



Raporu Hazırlayan
Muammer EMANET
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401074



Raporu Kontrol Eden
Ahmet Cem DEMİRÖZ
İşletme
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401095

12 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca 1 adet değerleme raporu hazırlanmış olup, bilgileri aşağıdaki gibidir:

Rapor Tarihi:	28.12.2012
Rapor No:	2012/SGYO/02
Raporu Hazırlayanlar:	Muammer Emanet Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Ahmet Cem Demiröz İşletme Sorumlu Değerleme Uzmanı

994 Ada 54, 55 ve 56 No.lu Parseller			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	4.003.600 TL	\$ 2.259.400	€ 1.702.140
Sinpaş GYO "153/600" Hisse Değeri:	4.003.600 TL	\$ 2.260.000	€ 1.702.140

994 Ada 57 No.lu Parselin Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değeri			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Gelir İndirgeme Yöntemi:	185.104.000 TL	\$ 104.454.600	€ 78.697.335
Gayrimenkul Değeri:	185.104.000 TL	\$ 104.454.600	€ 78.697.335
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	111.062.400 TL	\$ 62.672.750	€ 47.218.390

Eki :

- Konum krokisi
- İmar planı örneği
- Resmi İmar Durumu yazısı
- Yapı ruhsatı
- Fotoğraflar
- Resmi TAKBİS Belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve sorumlu değerleme uzmanı SPK lisans örneği
- Ana gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde hazırlanan raporlar
- Diğer Malikler ile Sinpaş GYO A.Ş. Arasında İmzalanmış Olan Sözleşmeler

