



DEĞERLEME RAPORU
SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

I-Tower Bomonti Projesi
28 Adet Ofis, 4 Adet Mağaza

Şişli, İSTANBUL

26 Aralık 2013

Rapor No: 2013/SGYO/01



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi:** SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Değerleme Süresi:** 20 İşgünü
- **Sözleşme Tarihi ve No:** 02.12.2013
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam mülkiyet
- **Raporun Konusu:** İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler:

- **Adres:** Merkez Mahallesi, Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi, I-Tower Bomonti, No:3, Bomonti - Şişli / İSTANBUL
- **Sahibi:** SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı:** Gayrimenkuller mevcut durumda boş vaziyettedir.
- **Tapudaki İncelemesi:** Gayrimenkul üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları)
- **İmar Durumu:** MİA-1 ile işaretli Merkezi İş Alanları (Bkz. İmar Durumu İncelemesi)

Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	45.395.000 TL	\$ 21.920.000	€ 16.010.651
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gayrimenkul Değeri:	45.395.000 TL	\$ 21.920.000	€ 16.010.651

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0710-TL; 1,-Euro=2,8353-TL; (25.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

- **Sorumlu Değerleme Uzmanı:** Ahmet Cem DEMİRÖZ – Lisans No: 401095
- **Değerleme Uzmanı:** 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 Gayrimenkuller Hakkında 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:.....	9
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:.....	15
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:.....	16
7 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER	16
7.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:	16
7.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:.....	16
8 DEĞERLEMeye KOnu Gayrimenkule İLİŞKİN ANALİZLER	18
8.1 İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:	18
8.2 Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:	19
8.3 Piyasa Araştırması:.....	20
8.3.1 Rezidans ve Ofis Piyasası Araştırması.....	20
8.3.2 Ticari Ünite Pazar Araştırması	25
8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:.....	25
9 DEĞERLEME.....	26
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:	26
9.2 Değerleme Yaklaşımları:	26
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	28
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme.....	28
11 SONUÇ.....	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	26.12.2013
Rapor No:	2013/SGYO/01
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 adet bağımsız bölümün 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:	20.12.2013
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:** SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, SİNPAŞ Plaza, No: 36,
Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, 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 DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi üzerinde konumlu, 4.243,48 m² yüzölçümüne sahip 1157 ada 3 parselde geliştirilen I-Tower Bomonti Projesi'nde yer alan 4 adet mağaza ve 28 adet A sınıfı ofis ünitesinden oluşmaktadır. A sınıfı ofis olarak tasarlanan gayrimenkullerin niteliği, tapu kütüğünde rezidans olarak belirtilmiştir.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, Bomonti – Dolmabahçe Tüneli Bomonti çıkışının kuzeyinde, Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi ve Bomonti Arkası Sokak ile köşe konumunda yer alan I-Tower Bomonti Projesi'nde konumludur.

I-Tower Bomonti Projesi'nin 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 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 gecekondulu 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, Bomonti Time 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'de bu bölgede yer almaktadır.

Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

E-5 Karayolu Çağlayan Kavşağı	:	1,6 km
Mecidiyeköy Büyükdere Caddesi	:	1,9 km
Abide-i Hürriyet Caddesi	:	0,9 km

6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:

SAHİBİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	ŞİŞLİ
KÖYÜ	---
SOKAĞI	---
PAFTA NO	167
ADA NO	1157
PARSEL NO	3
NİTELİĞİ	36 KATLI BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
ARSA ALANI	4.243,48 m ²

Bağımsız Bölüm Listesi

B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
4	ZEMİN	MAĞAZA	3738 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5	ZEMİN	MAĞAZA	2114 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6	ZEMİN	MAĞAZA	1786 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7	ZEMİN	MAĞAZA	2064 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
48	6. KAT	REZİDANS	433 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
50	6. KAT	REZİDANS	1178 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
58	7. KAT	REZİDANS	1154 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
110	15. KAT	REZİDANS	472 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
139	19. KAT	REZİDANS	1303 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
140	19. KAT	REZİDANS	1052 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
141	19. KAT	REZİDANS	764 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
142	19. KAT	REZİDANS	507 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
143	19. KAT	REZİDANS	507 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
144	19. KAT	REZİDANS	507 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
145	19. KAT	REZİDANS	764 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
146	19. KAT	REZİDANS	1199 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
147	20. KAT	REZİDANS	247 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
148	21. KAT	REZİDANS	1412 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
149	21. KAT	REZİDANS	1124 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
151	21. KAT	REZİDANS	515 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
152	21. KAT	REZİDANS	515 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
153	21. KAT	REZİDANS	515 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
155	21. KAT	REZİDANS	1291 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
159	22. KAT	REZİDANS	525 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
160	22. KAT	REZİDANS	525 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
161	22. KAT	REZİDANS	525 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
164	23. KAT	REZİDANS	1554 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
165	23. KAT	REZİDANS	1208 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
167	23. KAT	REZİDANS	535 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
168	23. KAT	REZİDANS	535 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
169	23. KAT	REZİDANS	535 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
172	24. KAT	REZİDANS	1630 / 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

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

Prime Değerleme olarak, 09.12.2013 ve 26.12.2013 tarihlerinde İstanbul İli, Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınan resmi TAKBİS Belgesi'ne göre, rapora konu 32 adet gayrimenkul üzerinde aşağıda belirtilen notların mevcut olduğunu tespit ettik. (Bağımsız bölümleri gösteren tapu kayıt listesi raporun eklerinde yer almaktadır.)

Beyanlar Bölümü:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

- Yönetim Planı: 23.08.2011

Beyanlar Bölümü:

4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde

- Eklenti: T14-T16 (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye no ile.)

5 no.lu bağımsız bölüm üzerinde

- Eklenti: T17 (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye no ile.)

6 no.lu bağımsız bölüm üzerinde

- Eklenti: T18 (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye no ile.)

7 no.lu bağımsız bölüm üzerinde

- Eklenti: T19 (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye no ile.)

147 no.lu bağımsız bölüm üzerinde

- Eklenti: T65+T66 (19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye no ile.)

Şerhler Bölümü:

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

- Kira şerhi: 14.02.2011 tarih, 2502 yevmiye no ile 99 yıllığı 1 TL'den Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi.

6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 10.12.2013 tarihinde alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel, 08.02.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Şişli - Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda (MİA-1) ile işaretli "Merkezi İş Alanları" sahasında kalmaktadır.

Söz konusu plana göre 1157 ada 3 parsel için geçerli yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

TAKS= 0,35 – 0,50

KAKS= 3,00

Hmax= Serbest

1157 ada 3 parsel 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'lık 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 DSI 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 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.

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, konu gayrimenkullere ait 30.03.2011 tarih, 2011/1991 no.lu onaylı mimari proje, bu projeye istinaden alınmış 31.11.2012 tarih, 1/50 no.lu yapı ruhsatı, 22.05.2013 tarih, 2013/5159 no.lu onaylı tadilat mimari projesi, bu projeye istinaden alınmış 31.05.2013 tarih, 11/1-50 no.lu tadilat ruhsatı ve 24.06.2013 tarih, 1632562 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür. İlk ve tadilat yapı ruhsatlarına göre ana gayrimenkul, 5/A yapı grubunda, 6 bodrum, zemin ve 29 normal katlı olmak üzere toplam da 36 katlı; 7 adet mağaza ve 206 adet rezidans ünitelerinden oluşmak üzere toplam 213 bağımsız bölümlüdür. Belediye arşiv dosyasında konu gayrimenkuller için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde konu gayrimenkullere ait 22.05.2013 tarih, 2013/5159 no.lu kat irtifakına esas onaylı tadilat mimari projesi incelenmiştir. Tadilat mimari projesi 4. bodrum, 1. bodrum, zemin, 10, 20 ve 29. normal katlarda yapılan tadilat ve bağımsız bölümlerin değişen arsa payları için düzenlenmiştir. İlk onaylı mimari projede 75 no.lu bağımsız bölümün yer aldığı 10. normal katın tamamı, onaylı tadilat mimari projesinde teknik hacim olarak değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik sonucunda 11. normal kat itibarıyla bağımsız bölüm numaraları birer eksilerek devam etmiştir. Mimari projede 29. normal katta tek bağımsız bölüm yer alırken tadilat projesinde değişiklik yapılarak bir bağımsız bölüm daha eklenmiş ve bağımsız bölüm sayısında değişiklik olmamıştır. Ayrıca 20. normal katta yer alan 147 no.lu bağımsız bölümün (Eski 148) kullanım alanında değişiklik yapılmıştır.

Yerinde yapılan incelemede konu gayrimenkullerin kat, kattaki konum ve kullanım alanları olarak onaylı tadilat mimari projesine uygunluğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre Çifte Cevizler Caddesi cephesinde 1. bodrum katta yer alan bina girişi yerinde zemin kat olarak adlandırıldığından, bina yerinde 5 bodrum, zemin ve 30 normal katlı olarak numaralandırılmıştır. Bina kat adedinde ya da katların kullanım fonksiyonunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Kat mülkiyetine geçmiş olan taşınmazlar yasal süreçlerini tamamlamış olup, herhangi bir yasal sorunları bulunmamaktadır.

I-Tower Bomonti Projesi için Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO arasında, 18.08.2010 tarih, 29572 sayılı “Düzenleme Şeklinde Arsa Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi” yapılmıştır. Sözleşmeye göre; taraflarca müştereken uygun görülecek projeler uyarınca tüm giderler Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş. tarafından karşılanacak olup; bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelir taraflar arasında aşağıdaki şekilde paylaşılacaktır:

- Bağımsız bölümlerin tamamının satışından sağlanacak asgari satış geliri, KDV hariç toplam, 51.724.138,-USD olacaktır ve bu gelirin % 58'ine tekabül eden \$30.000.000,-USD'lık kısmı asgari arsa bedeli olarak Sinpaş GYO A.Ş.'nin payıdır.
- Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı olan %42'sine tekabül eden kısım ise \$21.724.138,-USD'dır.
- Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. Ve Tic. A.Ş., Sinpaş GYO A.Ş.'ne asgari arsa bedeli olarak KDV Hariç \$30.000.000,-USD nakit gelir sağlanmasını taahhüt etmektedir.
- Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş., bağımsız bölümlerin satışından sağlanacak KDV hariç toplam gelirin asgari arsa bedelinin 2,5 katına kadar olan kısmının %58'ini, aşan kısmının %61'ini arsa bedeli karşılığı olarak Sinpaş GYO A.Ş.'ne öder. (4. madde “c” bendi)
- Geçici kabulü müteakip hala satılamamış bağımsız bölümler varsa, satılamayan bağımsız bölümlerin %58'i, Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş. tarafından Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilir. (4. madde “d” bendi)
- Geçici kabul tarihinde satışı tamamlanmış bağımsız bölümlerden elde edilen gelirden Sinpaş GYO A.Ş. hesabına geçen para, asgari nakit ödenecek bedel olan, 30.000.000,-USD Dolar'dan fazla ise satışı henüz yapılmamış bağımsız bölümler Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında %42'si Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye ve %58'i Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait olmak üzere bölüşülecektir. (8.1 madde “b” bendi)
- Satışı yapılmamış bağımsız bölümlerin sözleşmede belirtilen şartlara bağlı olarak paylaşımı durumunda, Sinpaş GYO A.Ş.'ye isabet eden bağımsız bölümlerin iç dekorasyonu geçici kabul tarihinden en fazla 4 ay sonrasına kadar (Sinpaş GYO A.Ş.'nin onaylayacağı projelere göre; mahal duvar, tavan, yer kaplama v.b. malzemeleri temin edilmiş ve işçiliği yapılmış, ıslak hacimlerin her türlü seramik, dolap, armatür, lavabo v.b. malzeme ve montajları yapılmış, özetle hareketli mobilya hariç dekorasyonu tamamlanmış, kullanıma hazır halde) bilabedel olarak Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş. tarafından yapıldıktan sonra, bağımsız bölümlerin Sinpaş GYO A.Ş.'ye teslimatının yapılması zorunludur. (8.1. madde “c” bendi)

Değerleme tarihi itibari ile projede yer alan toplam 213 ünitenin 164'ü satılmış olup, stokta 49 adet satılmamış ünite kalmıştır. Sinpaş GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre KDV hariç toplam hasılat, 30.000.000,-ABD Doları'nı geçmiştir. 18.08.2010 tarih, 29572 sayılı "Düzenleme Şeklinde Arsa Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'nin 4. maddesinin "d" bendi, 8.1 maddesinin "b" bendi ve 8.1 maddesinin "c" bendi gereğince, 30.04.2013 tarihinde geçici kabulü yapılan ve satışına devam edilen projede stokta kalan 49 adet bağımsız bölüm için, taraflar arasında 20.12.2013 tarihinde "Paylaşım Protokolü" imzalanmıştır. Paylaşım Protokolü'nde; "Ana sözleşmeye göre arsa sahibi payına düşecek bağımsız birimlerin yüklenici tarafından dekorasyon işleri tamamlanarak teslimi (8.1 maddesinin "c" bendi) yerine, stokta bulunan bağımsız birimlerin liste fiyatları üzerinden mevcut hali ile yaklaşık %61 arsa sahibi (Sinpaş GYO A.Ş.) %39 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılmasında taraflar mutabık kalmışlardır.) denilmektedir. Bu durumda, geçici kabul sırasında dekorasyonu tamamlanarak teslim edilmesi gereken bağımsız bölüm adedi üzerinden %58'i yerine, stokta kalan bağımsız bölümlerin liste fiyatları üzerinden mevcut hali (dekorasyonsuz) ile yaklaşık %61'i Sinpaş GYO A.Ş.'ye, %39'u Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olacak şekilde paylaştırılmıştır. Sözleşmede yer alan 4. madde "d" ve 8.1 madde "c" bentlerine göre yapılan stok paylaşımı sonucunda Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde toplam 32 adet bağımsız bölüm kalmış olup, 17 adet bağımsız bölüm Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye devredilmek üzere faturası kesilerek portföyden çıkartılmıştır. Rapor tarihi itibariyle, 17 adet bağımsız bölümün tapu devri henüz Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye yapılmamıştır. Sinpaş GYO A.Ş. ile Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında noterde imzalanmış olan sözleşmeler ve paylaşım protokolü eklerde yer almaktadır.

I-Tower Projesi'nin yapı denetimi Hoca Üveys Mahallesi, Kocasinan Caddesi, No:41, Fatih/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Avrasya İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.

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 incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca gayrimenkullerle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgesi 24.06.2013 tarihinde alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Şişli Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemelerinde konu gayrimenkuller için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

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

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

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

Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, ana gayrimenkul kütüğünde 03.11.2009 tarih 13570 yevmiye no ile Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı olan "Arsa" vasıflı 1157 ada 3 parselin, 23.08.2011 tarih ve 14255 yevmiye no ile kurulan kat irtifakı neticesinde, konu gayrimenkullerin de içerisinde bulunduğu toplam 213 bağımsız bölüm ile kat mülkiyeti kütüğüne tescil edildiği tespit edilmiştir. Konu gayrimenkuller üzerinde 19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye no ile kat mülkiyeti kurulmuş olup, ana gayrimenkul niteliği "36 Katlı Betonarme Karkas Bina ve Arsası" olarak değiştirilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı parsel, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında olup son 3 yıllık dönemde söz konusu imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

7 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

7.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
167	1157	3	4.243,48

Şişli ilçesi, Merkez Mahallesi, Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi ve Bomonti Arkası Sokak ile köşe konumunda yer alan 167 pafta, 1157 ada, 3 no.lu parsel üzerinde I-Tower Bomonti A sınıfı Ofis ve Perakende Projesi yer almaktadır. 4.243,48 m² yüzölçümlü parsel, güneydoğu-kuzeybatı yönünde eğimli bir alan üzerinde konumlanmış olup, geometrik şekil itibarıyla üçgene yakın bir forma sahiptir. Parselin Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi'ne yaklaşık 210 m. ve Bomonti Arkası Sokak'a ise yaklaşık 50 m. cephesi bulunmaktadır. Parselin doğu yönünde sınırı istinat duvarı ile belirlenmiş olup, diğer cephelerde herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel için belirtilmiş emsal yapılaşma değeri 3,00 olup bölgedeki altyapı tamamlanmıştır.

7.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

I-Tower Bomonti, mimari projesine göre 6 bodrum, zemin ve 29 normal katlı olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Projede 6, 5, 4, 3 ve 2. bodrum katlar otopark olarak planlanmış olup, 1. bodrum katta 3 adet mağaza, bina giriş holü, binaya ait ortak alanlar, trafo ve jeneratör odası, kazan dairesi ve otopark; zemin katta 4 adet mağaza, ortak alanlar ve acil kaçış kapısı; 1. normal katta 3 adet ofis; 10. normal katta teknik hacim, 20. normal katta 1 adet ofis, 29. normal katta 2 adet ofis ve diğer normal katların her birinde 8'er adet ofis ünitesi yer almaktadır. Yapı tek blokta, 206 adet ofis ve 7 adet mağaza ünitelerinden oluşmaktadır. Yerinde kat numaralandırması mimari projesinden farklı olarak 5 bodrum, zemin ve 30 normal kat olarak yapılmış ancak katların kullanım amaçlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Projenin ana girişı mimari projesine göre 1. bodrum katta, Çifte Cevizler Dere Yolu Caddesi cephesinde yer almakta olup, bina arka cephesinde VIP girişı bulunmaktadır. Otopark girişı-çıkışları ise 2. bodrum kattan sağlanmaktadır. Ofis ve mağaza ünitelerinde ısınma tesisatı yerden döşenmiş; elektrik, havalandırma ve soğutma tesisatları ise kapı önüne kadar çekilmiş vaziyette, zeminler şap, duvarlar ince sıva, kapılar ve pencereler takılı, mutfak ve banyo ise kullanıma hazır durumda teslim edilmektedir. Aydınlatmalar, elektrik aksesuarları, havalandırma bölümleri, zemin ve duvar döşemeleri kullanıcı tarafından sağlanacaktır.

Satış ofisinden alınan bilgilere göre projede 78 adet A tipi, 50 adet B tipi ve 78 adet C tipi ofis ünitesi bulunmaktadır. A tipi ofislerin brüt kullanılabilir alanları onaylı tadilat mimari projesine göre ortalama 40 m², ise ortalama 60 m²'dir. B tipi ofislerin brüt kullanılabilir alanları onaylı tadilat mimari projesine göre ortalama 59 m², satış listesi brüt alanları ise ortalama 95 m²'dir. C tipi ofislerin brüt kullanılabilir alanları onaylı tadilat mimari projesine göre 76 m² ile 127 m² arasında, satış listesi brüt alanları ise 126 m² ile 281 m² arasında değişmektedir.

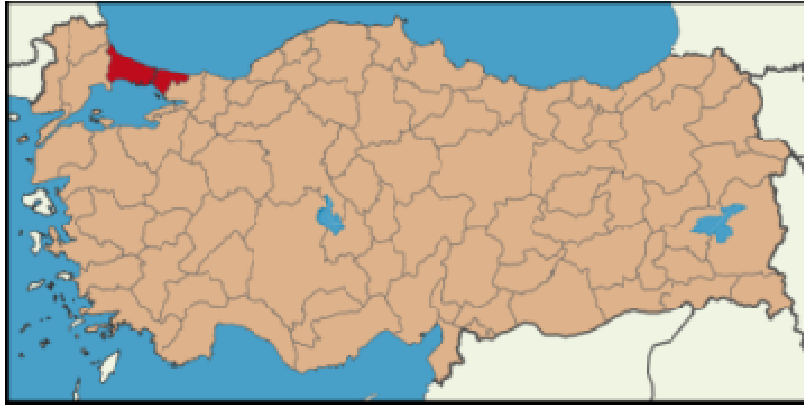
Satış ofisinden alınan bilgilere göre I-Tower Bomonti projesinde aşağıdaki özellikler bulunmaktadır;

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
YAPI SINIFI	5 - A
YAPININ BÖLÜMLERİ	Ofis ve Perakende
KAT SAYISI	36 (6 bodrum + zemin + 29 normal kat) Mimari Projesine Göre 36 (5 bodrum + zemin + 30 normal kat) Yerinde
TOPLAM İNŞAAT ALANI	41.126,56 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	2 adet, 1.250 KVA trafo
JENERATÖR	4 adet, 695 KVA jeneratör
PARATONER	Mevcut
KULLANMA SUYU	Şebeke
SU DEPOSU	270 ton kapasiteli su deposu
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
KLİMA TESİSATI	Kat bazında VRF Merkezi soğutma sistemi
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve CCTV kamera sistemi
SES YAYIN SİSTEMİ	Bina çekirdek alanları ve otoparklarında acil anons ve müzik yayın sistemi.
ASANSÖRLER	6 adet, 1.000 kg. kapasiteli, 13 kişilik yolcu asansörü, 2 adet otoparklara hizmet eden asansör, 1 adet yangın ve sedye asansörü.
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Her katta yangın hortumları
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut (3 adet)
DIŞ CEPHE	Isı yalıtımlı cam ve alüminyum giydirme
ÇATI	Teras tipi
OTOPARK	6 adet bodrum katta 311 araçlık kapalı otopark mevcut
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	Taşınmaz satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

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, Özdelek 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 Bomonti	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
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 Bomonty

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.

**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:

Satılık Emsaller:

- Elysium Fantastic Rezidans'ta tek katta 400 m² alanlı restoran ve kafe olmaya müsait, bahçe kullanımı olan mağaza 3.300.000,-TL (~1.600.000,-USD) bedelle satılıktır. (4.000,-USD/m²) (Century2 Prestij: 0216 386 74 74)
- Konu gayrimenkullere yakın konumda, Silahşör Caddesi üzerinde yer alan 110 m² zemin, 110 m² bodrum kat alanlı dükkan 1.500.000,-USD bedelle satılıktır. (6.800,-USD/m²) (Piyasa Gayrimenkul: 0212 296 89 58)
- Bomonti Extensa'da, 150 m² zemin, 310 m² bodrum kat olmak üzere 460 m² alanlı mağaza 1.350.000,-USD bedelle satılıktır. (2.755,-USD/m²) (Remax Karun: 0212 343 89 43)

Kiralık Emsaller:

- 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 (2.643,-USD) bedelle kiralıktır. (26,43 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 (3.605,-USD) bedelle kiralıktır. (~31,-USD/m²/ay) (Platin Gayrimenkul: 0532 310 26 45)
- Extensa Bomonti Apartmanı Projesi'nde yer alan, 350 m² alanlı dükkan 15.000,-TL (7.210,-USD) bedelle kiralıktır. (~20,-USD/m²/ay) (Platin Gayrimenkul: 0532 310 26 45)

8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler: merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, görünürlüğünün yüksek olması, tamamlanmış altyapıya sahip olması, bulunduğu bölgenin taşıdığı gelişme potansiyeli, üst gelir grubu tarafından tercih edilen nitelikli projelerin yoğunluğu ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiş olması olarak sıralanabilir. Gayrimenkulün değerine etki eden olumsuz faktör olarak ise bölgenin henüz gelişimini tamamlamamış olması gösterilebilir.

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.

Gayrimenkullerin, yasal iznine uygun olarak mevcut haliyle rezidans ve perakende alanı amaçlı kullanılmasının, en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz.

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.

Değerlemede, piyasa araştırmaları kısmında sunulan gayrimenkullerle benzer projelerde yer alan, satılık/kiralık rezidans ve perakende alanlarından faydalanılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Söz konusu gayrimenkuller satış ofisi tarafından satışta olup, bu gayrimenkullerin piyasa sunum fiyatı üzerinden piyasa araştırmaları kısmında sunulan benzer projelerde yer alan ünitelerin satış değerleri ve I-Tower projesi içinde yakın zamanda gerçekleşen reel satış rakamları ile uyumlu hale gelecek şekilde belirli bir iskonto uygulanarak piyasa değerinin takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Raporun “6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri” başlığında detayı belirtildiği üzere; taraflar arasında imzalanmış olan hasılat paylaşımı sözleşmesinin 4. madde “d” ve 8.1 madde “c” bentlerine göre yapılan stok paylaşımı sonucunda Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde toplam 32 adet bağımsız bölüm kalmış olup, 17 adet bağımsız bölüm Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş.’ye devredilmek üzere faturası kesilerek portföyden çıkartılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla, 17 adet bağımsız bölümün tapu devri henüz Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. ve Tic. A.Ş.’ye yapılmamıştır.

Bu nedenle, sözleşme ve paylaşım protokolü hükümlerine göre Sinpaş GYO A.Ş.’nin mülkiyetinde ve portföyünde kalan **32 adet bağımsız bölüm değerlemede dikkate alınmıştır.**

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 gayrimenkulün inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan dolayı maliyet yöntemi, gayrimenkulün bugünkü piyasa değerini göstermekten uzaktır. Dolayısıyla gayrimenkulün bugünkü değerini bulmak için bu yöntem 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.

Değerleme çalışmasında benzer nitelikte ve yeterli sayıda emsal bulunduğu için gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmamıştır.

10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:

10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme

Gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa değerleri aşağıda sunulmuştur:

OFİS ÜNİTELERİ											
B. B. NO	KAT NO	DAİRE TİPİ	NET KULLANIM ALANI (M²)	BRÜT KULLANIM ALANI (M²)	SATIŞ LİSTESİ BRÜT ALAN (M²)	YASAL DURUM m² BİRİM DEĞERİ (USD/m²)	YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (USD)	YASAL DURUM KDV DAHİL DEĞERİ (USD)	YASAL DURUM m² BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (TL)	YASAL DURUM KDV DAHİL DEĞERİ (TL)
48	6	REZİDANS	32,65	38,12	61,03	6.295,91	240.000	242.400	13.038	497.000	501.970
50	6	REZİDANS	93,2	104,94	177,89	6.813,42	715.000	722.150	14.113	1.481.000	1.495.810
58	7	REZİDANS	89,66	101,21	172,91	6.950,89	703.500	710.535	14.396	1.457.000	1.471.570
110	15	REZİDANS	32,65	41,52	61,16	7.044,80	292.500	295.425	14.595	606.000	612.060
139	19	REZİDANS	83,36	90,36	177,92	8.991,81	812.500	820.625	18.625	1.683.000	1.699.830
140	19	REZİDANS	72,23	80,98	138,75	8.057,55	652.500	659.025	16.683	1.351.000	1.364.510
141	19	REZİDANS	51,98	58,89	96,27	7.980,98	470.000	474.700	16.522	973.000	982.730
142	19	REZİDANS	32,65	41,52	60,78	7.586,71	315.000	318.150	15.703	652.000	658.520
143	19	REZİDANS	31,93	39,26	60,78	8.023,43	315.000	318.150	16.607	652.000	658.520
144	19	REZİDANS	32,65	38,12	60,78	8.263,38	315.000	318.150	17.104	652.000	658.520
145	19	REZİDANS	52,56	58,89	94,86	8.065,89	475.000	479.750	16.709	984.000	993.840
146	19	REZİDANS	79,45	86,41	154,11	8.621,69	745.000	752.450	17.857	1.543.000	1.558.430
147	20	REZİDANS	202,52	243,03	657	6.172,08	1.500.000	1.770.000	12.784	3.107.000	3.666.260
148	21	REZİDANS	88,42	95,84	185,26	9.181,97	880.000	888.800	19.011	1.822.000	1.840.220
149	21	REZİDANS	74,11	83,09	142,51	8.400,53	698.000	704.980	17.403	1.446.000	1.460.460
151	21	REZİDANS	32,65	41,52	60,6	7.851,64	326.000	329.260	16.257	675.000	681.750
152	21	REZİDANS	31,93	39,26	60,6	8.303,62	326.000	329.260	17.193	675.000	681.750
153	21	REZİDANS	32,65	38,12	60,6	8.551,94	326.000	329.260	17.707	675.000	681.750
155	21	REZİDANS	82,18	90,33	159,17	8.059,34	728.000	735.280	16.694	1.508.000	1.523.080
159	22	REZİDANS	32,65	41,52	60,47	7.851,64	326.000	329.260	16.257	675.000	681.750
160	22	REZİDANS	31,93	39,26	60,47	8.303,62	326.000	329.260	17.193	675.000	681.750
161	22	REZİDANS	32,65	38,12	60,47	8.551,94	326.000	329.260	17.707	675.000	681.750
164	23	REZİDANS	94,39	102,3	195,43	9.452,59	967.000	976.670	19.580	2.003.000	2.023.030
165	23	REZİDANS	76,24	85,47	147,05	8.775,01	750.000	757.500	18.170	1.553.000	1.568.530
167	23	REZİDANS	32,65	41,52	60,35	8.128,61	337.500	340.875	16.835	699.000	705.990
168	23	REZİDANS	31,93	39,26	60,35	8.596,54	337.500	340.875	17.804	699.000	705.990
169	23	REZİDANS	32,65	38,12	60,35	8.853,62	337.500	340.875	18.337	699.000	705.990
172	24	REZİDANS	97,83	106,02	200,13	9.550,08	1.012.500	1.022.625	19.779	2.097.000	2.117.970
ARA TOPLAM (USD)							15.555.000	15.965.550	ARA TOPLAM (TL)	32.214.000	33.064.330

MAĞAZA ÜNİTELERİ											
B.B. NO	KAT NO	ÜNİTE TİPİ	NET KULLANIM ALANI (M²)	BRÜT KULLANIM ALANI (M²)	SATIŞ LİSTESİ BRÜT ALAN (M²)	YASAL DURUM m² BİRİM DEĞERİ (USD/m²)	YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (USD)	YASAL DURUM KDV DAHİL DEĞERİ (USD)	YASAL DURUM m² BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (TL)	YASAL DURUM KDV DAHİL DEĞERİ (TL)
4	ZEMİN	MAĞAZA	198,12	205,18	390,66	9.016,47	1.850.000	2.183.000	18.671	3.831.000	4.520.580
5	ZEMİN	MAĞAZA	200,16	207,21	229,72	9.048,79	1.875.000	2.212.500	18.739	3.883.000	4.581.940
6	ZEMİN	MAĞAZA	174,51	179,04	198,26	9.076,18	1.625.000	1.917.500	18.795	3.365.000	3.970.700
7	ZEMİN	MAĞAZA	109,87	112	224,48	9.062,50	1.015.000	1.197.700	18.768	2.102.000	2.480.360
ARA TOPLAM (USD)							6.365.000	7.510.700	ARA TOPLAM (TL)	13.181.000	15.553.580
TOPLAM (USD)							21.920.000	23.476.250	TOPLAM (TL)	45.395.000	48.617.910

Değerleme konusu gayrimenkullerin, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin \$21.920.000,-USD; yani ~45.395.000,-TL olacağı düşünülmektedir.



11 SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	45.395.000 TL	\$ 21.920.000	€ 16.010.651
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gayrimenkul Değeri:	45.395.000 TL	\$ 21.920.000	€ 16.010.651

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0710-TL; 1,-Euro=2,8353-TL; (25.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu gayrimenkullere emsal olabilecek nitelikte, mevcutta satışta olan benzer ve karşılaştırılabilir emsaller bulunduğundan emsal karşılaştırma yaklaşımının gayrimenkulün değerini en iyi şekilde yansıttığını düşünüyoruz. Bu nedenle, söz konusu gayrimenkullerin değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı 32 adet bağımsız bölümün, 26 Aralık 2013 tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

45.395.000,-TL

KIRK BEŞ MİLYON ÜÇ YÜZ DOKSAN BEŞ BİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL DEĞER: 48.617.910 TL

KİRA DEĞERLEME TABLOSU (*) (TL/Ay)				
Kat /B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (Euro)
Zemin Kat/4	205,18	17.500	8.540	6.175
Zemin Kat/5	207,21	17.500	8.450	6.175
Zemin Kat/6	179,04	15.000	7.250	5.300
Zemin Kat/7	112	12.500	6.035	4.410

* Stopaj ve KDV Hariç takdir edilen değerlerdir.

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

Eki :

- Konum krokisi
- İmar planı örneği
- Resmi İmar Durumu yazısı
- Yapı ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Fotoğraflar
- Resmi TAKBİS Belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve sorumlu değerlendirme uzmanı SPK lisans örneği
- Ana gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde hazırlanan raporlar
- Sinpaş GYO A.Ş. ve Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan Sözleşmeler ve Paylaşım Protokolü

Ana gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde hazırlanan raporlar

Gayrimenkuller için son 3 yıllık dönemde, şirketimiz Prim E Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, 31.12.2012 tarihinde 2012SGYO01 no.lu rapor hazırlanmıştır.