



DEĞERLEME RAPORU
SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

31 Aralık 2014

Rapor No: 2014/SGYO/03

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Değerleme Süresi: 20 İşgünü
- Sözleşme Tarihi ve No: 01.12.2014
- 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" geliştirilmesi planlanan 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
Teksmark SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.: 6727543/100000000
Bondi Tekstil SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.:1189359/100000000
Dünya Mensucat Tic. ve San. A.Ş.: 8649213/100000000
Nakkash Dış Tic. A.Ş.: 6364827/500000000
- Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı: "Arsa" vasıflı 994 ada 57 parsel üzerinde rezidans, ofis ve perakende projesi geliştirilmekte olup hafriyat ve iksa aşamasındadır. "Arsa" vasıflı 994 ada 54, 55 ve 56 parseller ise boş vaziyettedir.
- 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 Hissesinin 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)	10.641.300 TL	\$ 4.588.900	€ 3.772.500
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi: (57 Parsel)	196.260.000 TL	\$ 84.635.000	€ 69.579.000
Gayrimenkul Değeri:	206.901.300 TL	\$ 89.223.900	€ 73.351.500

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

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,3189-TL; 1,-Euro=2,8207-TL; (30.12.2014 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:.....	18
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:.....	20
7 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	20
7.1 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:.....	20
7.2 Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:.....	21
8 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
8.1 İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:.....	22
8.2 Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:.....	24
8.3 Piyasa Araştırması:.....	25
8.3.1 Rezidans ve Ofis Piyasası Araştırması.....	25
8.3.2 Ticari Ünite Pazar Araştırması.....	30
8.3.3 Arsa Piyasa Araştırması.....	31
8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:.....	31
9 DEĞERLEME.....	32
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:.....	32
9.2 Değerleme Yaklaşımları:.....	32
10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:.....	35
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme.....	35
10.1.1 Arsa Değerinin Belirlenmesi.....	35
10.1.2 Tamamlanması Durumundaki Değerin Belirlenmesi.....	37
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme.....	38
10.2.1 Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değerinin Belirlenmesi.....	38
11 SONUÇ.....	43
12 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	45

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	31.12.2014
Rapor No:	2014/SGYO/03
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" geliştirilmesi planlanan 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:	26.12.2014
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce 28.12.2012 tarihli 2012/SGYO/02 no.lu rapor ile 30.12.2013 tarihli 2013/SGYO/03 no.lu rapor ve 09.07.2014 tarihli 2013/SGYO/03-R no.lu revize raporu 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:** 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, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilmesi planlanan 57 parsel no.lu "Arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ 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 ilgimiz, çıkarımız veya ilişgimiz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimini 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, 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 hafriyat ve iksa aşamasındadır. 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 yönelmiştir. 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'de bu bölgede yer almaktadır.

Gayrimenkullerin bazı Merkezlere 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) Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. (Hissesi: 11/120) Teksmark Tekstil San. ve Tic. A.Ş. (Hissesi: 6727543/100000000) Bondi Tekstil Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. (Hissesi:1189359/100000000) Dünya Mensucat Tic. ve San. A.Ş. (Hissesi: 8649213/100000000) Nakkash Dış Tic. A.Ş. (Hissesi: 6364827/500000000)
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) Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. (Hissesi: 11/120) Teksmark Tekstil San. ve Tic. A.Ş. (Hissesi: 6727543/100000000) Bondi Tekstil Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. (Hissesi:1189359/100000000) Dünya Mensucat Tic. ve San. A.Ş. (Hissesi: 8649213/100000000) Nakkash Dış Tic. A.Ş. (Hissesi: 6364827/500000000)
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) Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. (Hissesi: 11/120) Teksmark Tekstil San. ve Tic. A.Ş. (Hissesi: 6727543/100000000) Bondi Tekstil Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. (Hissesi:1189359/100000000) Dünya Mensucat Tic. ve San. A.Ş. (Hissesi: 8649213/100000000) Nakkash Dış Tic. A.Ş. (Hissesi: 6364827/50000000)
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) Teksmark Tekstil San. ve Tic. A.Ş. (Hissesi: 6727543/100000000) Bondi Tekstil Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. (Hissesi:1189359/100000000) Dünya Mensucat Tic. ve San. A.Ş. (Hissesi: 8649213/100000000) Nakkash Dış Tic. A.Ş. (Hissesi: 6364827/50000000)
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, 15.12.2014 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 25.11.2014 ve 26.11.2014 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

Yapı Nizamı= Ayrık

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'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 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 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 (tfaiye, 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'na 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 incelemelerde, 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, 27.02.2013 tarih 12/2-44 ve 12/2-45 no.lu isim değişikliği için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları ile 28.03.2014 tarih 12/2-44 no.lu tadilat ruhsatı ve tadilat ruhsatına esas 28.03.2014 tarih 14-3692-R/1710325 no.lu onaylı mimari proje 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.

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, iki blokta toplam 144.964,23 m² inşaat alanı, 69.950 m² emsal alanı ve 457 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. 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 gurubunda, 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 oluşacak şekilde planlanmıştır.

28.03.2014 tarih 12/2-44 no.lu tadilat ruhsatına göre değerlemeye konu 57 no.lu parsel üzerinde, 76.884 m² rezidans daire, 4.462 m² ofis (işyeri) binası, 5.462,06 m² dükkan ve 79.522,3 m² ortak alan olmak üzere toplam 166.330,36 m² inşaat alanına sahip bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 5/A yapı gurubunda, 5.822,94 m² taban oturumuna sahip yapı, 8 bodrum, zemin ve 45 normal katlı olmak üzere toplam 54 kattan oluşmaktadır. Yapı 9 adet dükkan, 75 adet ofis (işyeri), 1.166 adet Rezidans daire ünitelerinden oluşmak üzere toplam 1.250 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır.

Ancak, Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen değerlemeye konu 994 ada 57 parsel ait imar arşiv dosyası içerisinde, 13.10.2014 tarih 72177222-310.99 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Müdürlüğü görüşü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce düzenlenen 27.10.2014 tarihli tutanak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından Şişli Belediye Başkanlığı'na yazılan 03.11.2014 tarih 42303748/310.10/2014/TN:1101203 sayılı resmi yazı ve söz konusu yazıya cevaben Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenen 17.11.2014 tarih 2014-14124-R-1765824 sayılı resmi yazı olduğu görülmüştür.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 03.11.2014 tarihli yazısıyla, değerlemeye konu 994 ada 57 parselin dahil olduğu 08.02.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Şişli - Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı plan notlarında belirtilen "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." maddesine istinaden 28.03.2014 tarih 12/2-44 sayılı tadilat ruhsatına esas tadilat avan projesi için Başkanlıklarından onay alınması gerektiği gerekçesiyle, Şişli Belediye Başkanlığı'na söz konusu ruhsatın iptali isteminde bulunmuş ve 27.10.2014 tarihli tutanakla söz konusu yerdeki inşaat faaliyetlerini tadilat avan proje onayı yapılmıncaya kadar tedbir amaçlı olarak durdurmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgili talebine ilişkin olarak Şişli Belediye Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nden alınan 13.10.2014 tarihli "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinde avan proje onayı ile uygulamaların sadece kamu yapılarını kapsadığı ve yönetmeliğin 2. maddesinde "Bu yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez" denilmesi nedeniyle

konuya ilişkin uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından çıkartılan yönetmelik, meclis kararı, imar planı ve plan notları ile işlem tesis edilemeyeceği” görüşüne dayanarak, yapılan uygulamanın mevzuat açısından meri yönetmeliğe uygun olduğunu 17.11.2014 tarihli yazıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na bildirilmiştir. 13.10.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü’ nün Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği’ nin 57. maddesi gereğince, kamu yapıları dışında Avan Proje onayının aranmayacağına yönelik yazısı ile birlikte, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Şişli Belediye Başkanlığı arasında ki yazışmalar henüz sonuca bağlanmadığından, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 994 ada 57 parselde esas 27.10.2014 tarihli tutanak geçerliliğini sürdürmektedir.

Değerleme raporu tarihi itibari ile 28.03.2014 tarih 12/2-44 sayılı tadilat ruhsatı için alınmış herhangi bir iptal kararının bulunmaması, ruhsat iptal isteminin konu parselin imar durumu ve/veya yapılaşma şartlarından kaynaklanmaması, yerinde sadece iksa çalışmaları devam eden projenin her türlü proje değişikliğine uyum sağlayabilecek durumda olması ve parsel üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda satılabilir alanda ciddi farklılık olmayacağı da göz önünde bulundurularak yasal durum değeri takdirinde 28.03.2014 tarih 12/2-44 sayılı tadilat ruhsatı ve bu ruhsata esas onaylı mimari projesi esas alınmıştır. (Bknz: Ekler: İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin 03.11.2014 tarih 42303748/310.10/2014/TN:1101203 sayılı yazısı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 13.10.2014 tarih 72177222-310.99 sayılı yazısı; Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 17.11.2014 tarih 2014-14124-R-1765824 sayılı yazısı)

Rapor konusu gayrimenkuller için, eski 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. Ancak, Sinpaş GYO’ya tebliğ edilen 16.06.2014 tarihli yazıda Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin 27.03.2014 tarihi itibariyle Türk Ticaret Kanunu’nun 159. maddesinin “a” fıkrası ile Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 19. ve 20. maddelerine uygun olarak tam bölünme yoluyla Bondi Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Teksmark Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Nakkash Dış Ticaret Ltd. Şti. ve Dünya Mensucat Ticaret ve Sanayi A.Ş.’ye devrolan şirket olarak devir edilerek tasfiyesiz infisah olduğu; yukarıda bahsi geçen şirketlerin arsa sahibi olarak 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"ni devraldığı belirtilmektedir.

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 hisseler 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 Güzergahı'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 itibari 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. Sinpaş GYO A.Ş.'den edinilen bilgiye göre Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. uhdesinde kalan 1.320/14.400 hisse ve hisseye tekabül edecek bağımsız bölümler için ödenmesi gereken tüm bedellerin ödendiği ve sözleşme hükümlerince kat irtifakı tesisinden sonra hisse devrinin yapılacağı öğrenilmiş olup kat irtifakı tesisinden sonra söz konusu hisselerin Sinpaş GYO A.Ş. adına devrinin yapılması gerekmektedir.

Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. 27.03.2014 tarihi itibariyle tam bölünme yoluyla Bondi Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Teksmark Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Nakkash Dış Ticaret Ltd. Şti. ve Dünya Mensucat Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye devrolan şirket olarak devir edilerek tasfiyesiz infisah olduğundan, konu gayrimenkullerin Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 2/5 hissesi, 17.04.2014 tarih 7409 yevmiye no ile "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Koyulması" edinim sebebi ile adı geçen şirketler adına tapu kütüğüne tescil edilmiş ve 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" de yeni maliklere devrolmuştur.

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

54, 55 ve 56 no.lu parseller mer'i imar planı paftasında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı+Karayolu Tüneli 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 görüşünderiz.

Değerlemeye konu 57 no.lu parsel yapılaşmaya müsait herhangi bir terki bulunmayan hafriyat ve iksa çalışmaları başlamış boş arsa niteliğindedir. Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan Bomonti Time projesi için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yeni/tadilat yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) ilçe belediyesinden alınmış olmasına rağmen 28.03.2014 tarih 12/2-44 sayılı tadilat ruhsatı için İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce tadilat avan proje onayı yapılması gerektiği gerekçesiyle yapı tatil tutanağı düzenlenmiş ve ruhsat iptali isteminde bulunulmuştur. Şişli Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemelerinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin avan proje onaylanıncaya kadar inşaat faaliyetinin tedbir amaçlı durdurulduğuna dair 27.10.2014 tarihli tutanağı, 28.03.2014 tarih 12/2-44 sayılı tadilat ruhsatının iptal istemine ve tadilat avan projesinin onay için gönderilmesine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından Şişli Belediye Başkanlığı'na yazılan 03.11.2014 tarih 42303748/310.10/2014/TN:1101203 sayılı resmi yazısı, söz konusu yazıya cevaben 13.10.2014 tarih 72177222-310.99 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Müdürlüğü görüşü esas alınarak Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenen uygulamanın mevzuat açısından meri yönetmeliğe uygun olduğunu bildiren 17.11.2014 tarih 2014-14124-R-1765824 sayılı resmi yazısı olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelerde, söz konusu durumun Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde yapılan en son değişikliklerin uygulama aşamasında kurumlar tarafından farklı yorumlanmasından kaynaklandığı, parselin imar durumu ve yapılaşma şartları ile ilgili olmadığı ve geliştirilmesi planlanan projenin henüz hafriyat ve iksa aşamasında olmasından dolayı parselin değerini etkileyebilecek herhangi bir unsur bulunmadığı tespit edilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Şişli Belediye Başkanlığı arasında ki resmi yazışmalar halen devam etmekte olup kurumlar arasındaki "avan proje onayı" konusunun rapor tarihi itibari ile netlik kazanmamış olmasından ve ilgili belediyesinde yapılan imar dosyası incelemelerinde konu gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projeye ilişkin herhangi bir ruhsat iptal kararına rastlanılmamış olmasından dolayı tadilat ruhsatının yasal geçerliliğini koruduğu kanaatindeyiz. Resmi kurumlar arasındaki yazışmaların neticesinde avan projenin onaylanması gerektiği yönünde karar çıkması halinde tadilat ruhsat başvuru sürecinin başlatılacağı Sinpaş GYO AŞ tarafından beyan edilmiştir.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemelerine göre değerlendirme tarihi itibariyle 54, 55 ve 56 no.lu parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz. Değerleme raporu tarihi itibariyle 57 no.lu parsel için düzenlenen tadilat ruhsatı hakkında netleşmiş olumsuz bir karar bulunmadığından ve geçerliliğini koruduğundan dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibariyle 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 alması gerektiği kanaatindeyiz. Değerlemeye konu gayrimenkullerden 994 ada 54, 55 ve 56 parsellerin tapu niteliği "Arsa" olup halihazır da tapu niteliğiyle uyumlu şekilde boş durumda olmalarından dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın "Arsa" portföyünde yer alması gerektiği 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 Taşyapı 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. Gayrimenkullerin her birinde 2/5 hissesi bulunan Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, 17.04.2014 tarih 7409 yevmiye no ile "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Koyulması" işlemi sonucu 1189359/10000000 hissesi Bondi Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye, 6727543/10000000 hissesi Teksmark Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye, 6364827/50000000 hissesi Nakkash Dış Ticaret Ltd. Şti.'ye ve 8649213/10000000 hissesi Dünya Mensucat Ticaret ve Sanayi A.Ş. adına 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 çalışmaları başlamıştır. 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 (m ²)
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 (m ²)
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 (m ²)
144	994	56	255,36

Değerlemeye konu 55 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, Bomonti Time Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. 28.03.2014 tarih 14-3692-R/1710325 mimari proje ve 28.03.2014 tarih 12/2-44 tadilat ruhsatına göre yapı, tek blokta 8 bodrum, zemin ve 45 normal katlı olmak üzere toplam 54 katta; 9 adet dükkan, 75 adet ofis(işyeri), 1.166 adet rezidans daire ünitesine sahip olarak planlanmıştır. Mimari projeye göre yapıda büyüklükleri 30 m² ile 33 m² arasında değişen 369 adet 1+0, büyüklükleri 58 m² ile 79 m² arasında değişen 713 adet 1+1 ve büyüklükleri 68 m² ile 71 m² arasında değişen 84 adet 2+1 rezidans ünite tipi yer almaktadır. 2, 3 ve 4. normal katlarda yer alan ofislerin büyüklükleri ise 30 m² ile 70 m² arasında değişmektedir. Dükkan üniteleri ise zemin katta yaklaşık 125 m² alanlı 1 adet balkonlu dükkan, 2. normal katta büyüklükleri 45 m² ve 52 m² arasında değişen 7 adet dükkan, çatı katında ise 243 m² alanlı teraslı restoran şeklinde yer almaktadır. Dükkanların 6. ve 5. bodrum katlarda depo alanları bulunmaktadır.

28.03.2014 tarih 14-3692-R/1710325 tarihli mimari projesine göre yapı, 8. bodrum katta 36 araçlık otopark, sığınak, teknik alan; 7. bodrum katta 177 araçlık otopark(ticari); 6. bodrum katta 64 araçlık otopark(ticari), dükkanlara ait depo, ticari otopark girişi, sosyal tesisi, bina girişi; 5. bodrum katta depolar, dükkanlara ait depo, çöp odası, depo girişi, servis girişi; 4. bodrum katta teknik alan, 88 araçlık otopark, otopark girişi; 3. bodrum katta 125 araçlık otopark, jeneratör pano odası, trafo, teknik alan; 2. bodrum katta sosyal tesis, havuz, fitness, kafeterya, jeneratör odası, teknik alan, 116 araçlık otopark; 1. bodrum katta 138 araçlık otopark; zemin katta 1 adet dükkan, teknik alan(Telekom odası, UPS odası, müdür odası, ekipman odası, kontrol odası); 1. normal katta 138 araçlık otopark, ısıtma-soğutma-havalandırma merkezi; 2. normal katta çocuk oyun alanı, 7 adet dükkan, 19 adet ofis; 3. normal katta 28 adet ofis; 4. normal katta 28 adet ofis; 17. normal kat hariç diğer normal katların her birinde ise 9 adet 1+0, 17 adet 1+1 ve 2 adet 2+1 rezidans; 17. normal katta 16 adet 1+1 ve 2 adet 2+1 rezidans; çatı katında ise 1 adet restoran ünitesinden oluşmaktadır. Yapıda ayrıca 4 adet yangın merdiveni ve 8 adet asansör mevcuttur. Mimari projeye göre yapı batı cephede 6. bodrum kat itibariyle; doğu cephede 2. normal kat itibariyle yol kotu üzerinde yer almaktadır. Diğer cephelerde ise 6. bodrum ve 2. normal kat arasında kalan katlar eğim doğrultusunda kısmen açığa çıkmaktadır.

8 DEĞERLEMELERE 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 2013 yılı toplam nüfusu 14.160.467 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 şehri 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. Ayrıca 2013 yılında yapımına başlanan Kuzey Marmara Otoyolu ve 3. Boğaz Köprüsü gelecek yıllarda şehrin kuzeye doğru gelişmesini sağlayacak önemli ulaşım projeleridir. 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. Atatürk Havalimanı'nın, her geçen yıl artan uçuş trafiğine rağmen, şehir içindeki konumu nedeniyle kapasitesi yeterli ölçüde artırılamamaktadır. Bu nedenle Avrupa Yakası'nda 7 Haziran 2014'te 3. Köprü ve Çevreyolu ile bağlantısı bulunan dünyanın en yüksek kapasiteli havalimanı olması planlanan 3. Havalimanı'nın temelleri atılmıştır

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'ya 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 2013 yılı nüfusu 274.420 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	\$5.550- \$8.664	Mart, 2011	%97
Rixos Residences Bomonty (*)	Bomonti	İpek İnşaat & Çakırkaya İnşaat	Rezidans	308	\$4,000- \$8,000	Eylül, 2012	%90
Bomonti Modern Palas (*)	Bomonti	Extensa	Lüks Konut	98	\$4.000- \$5.500	Aralık, 2012	%85
Elysium Fantastic (*)	Bomonti	Ofton İnşaat	Lüks Konut	346	\$3.500- \$5.800	Temmuz, 2011	%97
Bomonti Business Center	Bomonti	Ar Grup	A Sınıfı Ofis	84	\$6.500- \$10.000	Aralık, 2013	%80

(*) 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 1,80-TL sabit alınmaktadır.

1+1 (86 m² - 88 m² alanlı) daireler en düşük 20. katta 584.000'-USD'dan, boğaz manzaralı daireler ise 33. katta 823.000,-USD'den başlamakta olup, kat yükseldikçe fiyatlar artmaktadır.

2+1 (99 m² - 111 m² alanlı) daireler en düşük 29. katta 770.000,-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 33. kat seviyesinde 1.959.000,-USD'dan başlamaktadır.

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.

Anthill Residences projesinde istenen kira fiyatları ise aşağıdaki gibidir;

- 88 m² kullanım alanlı 20. katta konumlu 1+1 daire 3.000,-TL/ay (~34,-TL/m²/ay; 15,USD/m²/ay) bedelle kiralıktır.
- 112 m² kullanım alanlı 9. katta konumlu 2+1 daire 3.900,-TL/ay (~35,-TL/m²/ay; ~16,USD/m²/ay) bedelle kiralıktır.
- 112 m² kullanım alanlı 21. kat üzerinde konumlu 2+1 daire 3.600,-TL/ay (~32,-TL/m²/ay; ~14,USD/m²/ay) bedelle kiralıktır.
- 118 m² kullanım alanlı 36. katta konumlu 2+1 daire 3.750,-TL/ay (~32,-TL/m²/ay; ~14,USD/m²/ay) bedelle kiralıktır.



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 388.000,-USD ile 540.000,-USD arasında, yüksek katlarda konumlu, manzaralı daire fiyatları 550.000,-USD ile 750.000,-USD arasında değişmektedir.

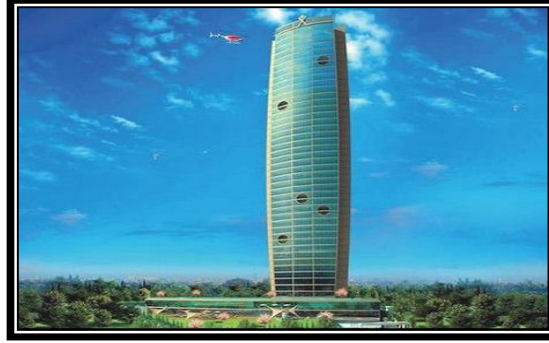
Projenin mevcutta satışta olan ikinci el fiyatları ise şu şekildedir;

- 170 m² kullanım alanlı 2+1 daire 1.350.000,- USD (~7.940,- USD/m²)
- 19. katta bulunan 88 m² kullanım alanlı 1+1 daire 365.000,- USD (~4.147,- USD/m²)
- 20. katta bulunan 90 m² kullanım alanlı 1+1 daire 370.000,- USD (~4.111,- USD/m²)
- 21. kat üzerinde 89 m² kullanım alanlı 1+1 daire 370.000,- USD (~4.157,- USD/m²)
- 21. kat üzerinde 285 m² kullanım alanlı daire 1.750.000,- USD (~6.140,- USD/m²)
- 21. kat üzerinde 95 m² kullanım alanlı 1+1 daire 475.000,- USD (~5.000,- USD/m²)
- 38. katta bulunan 270 m² kullanım alanlı 3+1 daire 1.650.000,- USD (~6.111,- USD/m²)

Rixos Residences Bomonti projesinde istenen kira fiyatları ise aşağıdaki gibidir;

- 88 m² kullanım alanlı 1+1 manzaralı daire 1.500,- USD/ay (~17,-USD/m²/ay)
- 88 m² kullanım alanlı 12. katta konumlu 1+1 daire 1.250,-USD/ay (~14,-USD/m²/ay)

- 92 m² kullanım alanlı 13. katta konumlu 1+1 daire 1.300,-USD/ay (~14,-USD/m²/ay)
- 180 m² kullanım alanlı 17. katta konumlu 2+1 daire 3.500,-USD/ay (~19,44-USD/m²/ay)
- 171 m² kullanım alanlı 29. katta konumlu 2+1 daire 4.200,-USD/ay (~24,56-USD/m²/ay)



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 310.000,-USD ile 370.000,-USD arasında bedelle satılıktır.

2+1 (107-110 m²) daireler 470.000,-USD ile 650.000,-USD arasında bedelle satılıktır.

Projenin mevcutta satışta olan ikinci el fiyatlarından bazıları ise şu şekildedir;

- 1. katta bulunan 66 m² kullanım alanlı 1+1 daire 290.000,-USD (~4.400,- USD/m²)
- 2. katta bulunan 107 m² kullanım alanlı 2+1 daire 495.000,-USD (~4.620,- USD/m²)
- 4. katta bulunan 110 m² kullanım alanlı 2+1 daire 568.000,-USD (~5.200,- USD/m²)
- 7. katta bulunan 217 m² kullanım alanlı 4+1 daire 1.200.000,-USD (~5.530,- USD/m²)



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 5.000,-USD civarında olduğu öğrenilmiştir.

Projenin mevcutta satışta olan ikinci el fiyatlarından bazıları ise şu şekildedir;

- 8. katta bulunan 74 m² kullanım alanlı 1+1 daire 402.000,-USD (~5.432,- USD/m²)
- 7. katta bulunan 74 m² kullanım alanlı 1+1 daire 270.000,-USD (~3.650,- USD/m²)
- 11. katta bulunan 113 m² kullanım alanlı daire 900.000,-TL (~7.965,- TL/m²)



Bomonti Business Center

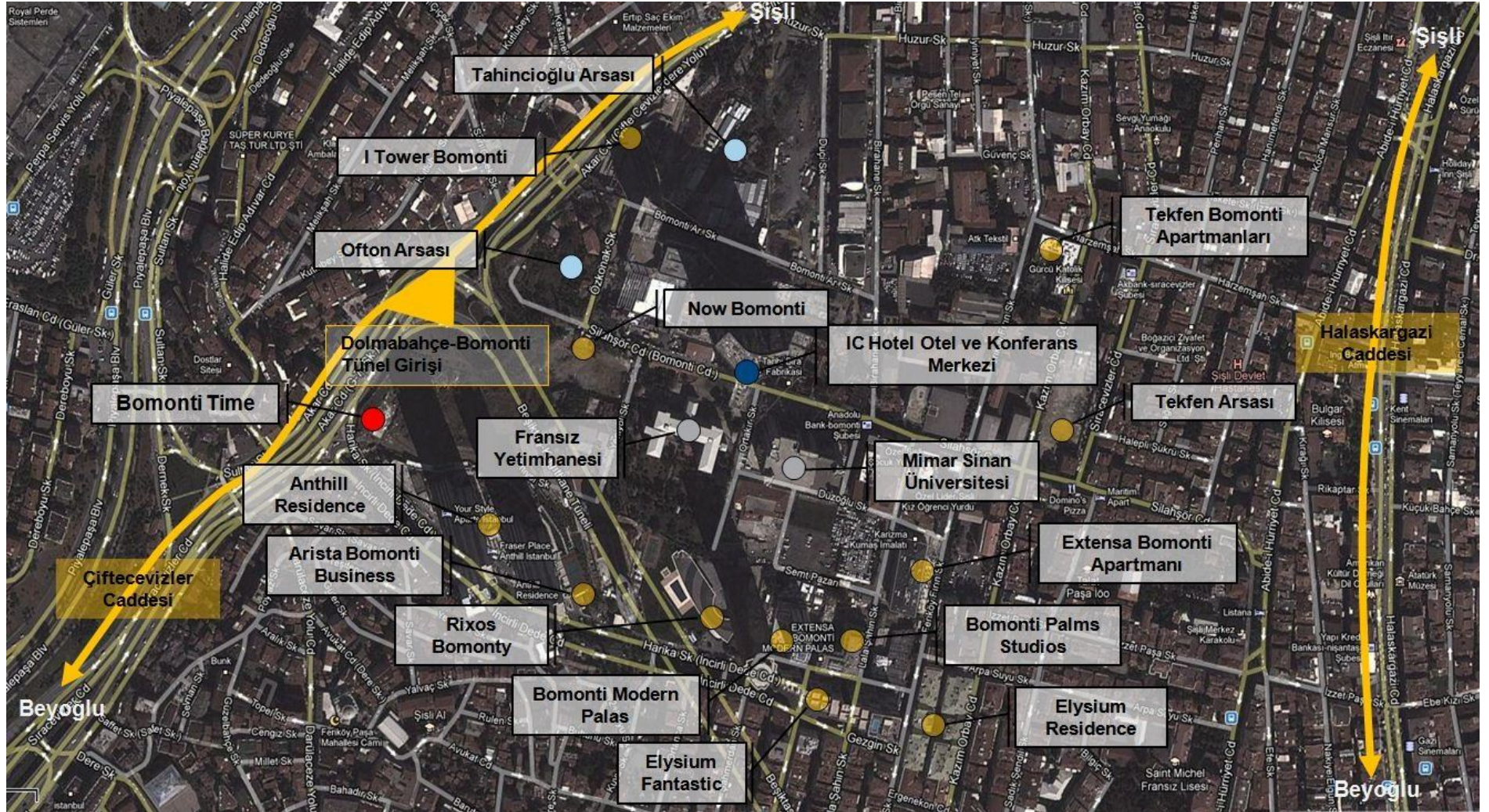
Ar Şirketler Grubu tarafından, Aralık 2013’de tamamlanması planlanan, 32 dönüm arsa üzerinde geliştirilen A+ sınıfı Ofis Projesi, tek blokta 28 kattan oluşmaktadır. 177 m² ile 1.169 m² arasında değişen 84 adet ofis ünitesinin bulunduğu projede rezidans hizmetleri sunulmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgilere göre projenin %80’inin satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. Satışta olan gayrimenkullerin ise liste fiyatları üzerinden m² birim aralığı 6.500,-USD ile 10.000,-USD arasında değişmektedir.

Bomonti Business Center projesinde istenen kira fiyatları ise aşağıdaki gibidir;

- 206 m² kullanım alanlı 9. katta konumlu natamam ofis 4.000,-USD/ay (~19,USD/m²/ay) bedelle kiralıktır.
- Toplam 415 m² kullanım alanlı 4 ofisten oluşan 10. kat üzerinde konumlu natamam ofis 11.500,-USD/ay (~28,USD/m²/ay)



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 2.950.000,-TL (~1.323.000,-USD) bedelle satılıktır. (~3.300,-USD/m²) (Century21 Prestij: 0216 386 74 74)
- Bomonti Business Center'da giriş katta asansörlerin yanında yer alan 75 m² alanlı dükkan 750.000,-USD bedelle satılıktır. (10.000,-USD/m²) (Remax Odak: 0212 696 44 99)
- 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)

Kiralık Emsaller:

- Elysium Fantastic Projesi'nde yer alan İncirli Dede Caddesi yönünde konumlu 100 m² alanlı dükkan 8.000,-TL (3.590,-USD) bedelle kiralıktır. (~36,-USD/m²/ay) (Remax Fores: 0532 275 45 63)
- Extensa Bomonti Apartmanı Projesi'nde, Feriköy Fınn 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 (3.363,-USD) bedelle kiralıktır. (~29,-USD/m²/ay) (Platin Gayrimenkul: 0532 310 26 45)
- Extensa Bomonti Apartmanı Projesi'nde yer alan, 350 m² alanlı dükkan 15.000,-TL (6.726,-USD) bedelle kiralıktır. (~20,-USD/m²/ay) (Platin Gayrimenkul: 0532 310 26 45)
- Extensa Bomonti'de, 150 m² zemin, 310 m² bodrum kat olmak üzere 460 m² alanlı mağaza 9.000,-USD/ay bedelle satılıktır. (~20,-USD/m²) (Remax Karun: 0212 343 89 43)
- Bomonti Business Center'da giriş katta asansörlerin yanında yer alan 75 m² alanlı dükkan 7.000,-TL/ay (3.150,-USD/ay) bedelle satılıktır. (42,-USD/m²) (Remax Odak: 0212 696 44 99)

8.3.3 Arsa Piyasa Araştırması

Aşağıda gayrimenkule yakın konumda yer alan arsa emsalleri sunulmuştur:

- Anthill Residence'in kuzeyinde, Fransız Yetimhanesi'nin batısında yer alan 994 ada, 39 parselde konumlu, net 1.754 m² alana sahip, "MIA-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 Residence'in kuzeyinde, Fransız Yetimhanesi'nin batısında yer alan 994 ada, 45 parselde konumlu, brüt 4.815 m², yola terklerden sonra net 4.408 m² alanlı, "MIA-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, MIA-1 (E:3,00) imar durumuna sahip 9.600 m² arsa \$70.000.000,-USD bedel ile pazarlanmış ancak 2014 yılı başında 43.000.000,-USD bedelle satış görmüştür. (~4.480,-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, 54 parsel üzerinde kamulaştırma şerhinin bulunması, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 57 no.lu parsel için 03.11.2014 tarihli yazısının olması ve kurumlar arasında tadilat avan proje onayı durumunun henüz netlik kazanmamış olmasıdır.

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 kullanılmasının, 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. Ayrıca, Sinpaş GYO’nun Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzaladığı satış vaadi ve taahhüdü sözleşmesi gereğince Taşyapı’nın uhdesinde kalan hisse ve hisseye tekabül edecek

bağımsız bölümler için ödenmesi gereken tüm bedellerin ödendiği öğrenilmiştir. Rapor tarihi itibari 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 değerlemesinde 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 değerlemesi.

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 kullanımınıdır. 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 uhdelelerinde 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. Ayrıca, Sinpaş GYO'nun Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzaladığı satış vaadi ve taahhüdü sözleşmesi gereğince Taşyapı'nın uhdesinde kalan hisse ve hisseye

tekabül edecek bağımsız bölümler için ödenmesi gereken tüm bedellerin ödendiği öğrenilmiştir. Yapılan piyasa araştırmalarında bu nitelikte; kat karşılığı ve satış vaadi sözleşmeleri imzalanmış, arsa payı devri ve temlik yapılmış ve ruhsat 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 bağı kalınarak rezidans, ofis ve perakende projesi için ruhsat alınmış ve hafriyat ile iksa çalışmalarına başlanılmıştır. Projeye başlandığından dolayı ilerleyen süreçte her yıl değişen gelir ve giderlere sahip olacaktır.

Ayrıca, yapılan piyasa araştırmalarında parsel üzerinde geliştirilecek Bomonti Time projesi içerisinde yer alan 9 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 2 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		\$43.000.000	
Değer (USD/m ²)		\$5.416,19		\$4.479	
İndirim Oranı (%)		0%		0%	
İndirim Sonrası Değer (USD/m ²)		\$5.416		\$4.479	
Emsal	3,00	2,75		3,00	
Emsal Düzeltmesi		\$5.909		\$4.479	
İmar Durumu	MİA-1 E=3,00	Konut ve Ticaret H:18,50 m., 800 m ² taban		MİA-1 E=3,00	
<i>Değer Düzeltmesi</i>	<i>Nitelik</i>	<i>Nitelik</i>	<i>+/- USD düzeltme</i>	<i>Nitelik</i>	<i>+/- USD düzeltme</i>
Konum	İyi	Orta	\$350,00	İyi	\$0,00
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00
Altyapı	İyi	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00
Büyükük	Çok Büyük	Çok Küçük	\$400,00	Büyük	\$100,00
Net Düzeltmeler (USD/m ²)		<i>+/- USD düzeltme</i>	\$750,00	<i>+/- USD düzeltme</i>	\$100,00
Düzeltilmiş Değer (USD/m ²)	\$5.618,87		\$6.658,57		\$4.579,17
Toplam Düzeltme (USD/m ²)			\$750,00		\$100,00
Toplam Düzeltme Oranı			14%		2%

Yapılan çeşitli düzeltmeler neticesinde brüt m² alanı üzerinden arsanın birim m² değeri \$5.618,87-USD ve tam hissesinin güncel piyasa değeri \$131.820.000,-USD olarak takdir edilmiştir. Net arsanın birim m²'si ise ~\$ 8.595,-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 ~\$67.008.500,-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 2014 yılı emlak beyanına esas arsa rayici ve bölgedeki sokak rayiçleri alınmıştır. Değerleme konusu 54, 55 ve 56 no.lu parsellerin m² emlak vergisine esas rayici **20.000,-TL/m²**dir. Söz konusu parseller kamulaştırılacağı zaman esas alınacak minimum değer emlak vergisi rayici olmakla beraber kamulaştırmanın ne zaman yapılacağı bilinmemesinden kaynaklı riskler ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Sinpaş GYO A.ř.'ye devrolan 207/600 oranındaki arsa paylarının içerdii 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 ~7.000,- TL/m² (~\$3.018,-USD/m²) değer takdir edilmiştir.

Ada/ Parsel	Alan (m ²)	Sinpaş GYO A.ř. Hissesi	Hisseye Düşen Alan (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)	Birim m ² Değeri (USD/m ²)	Değer (USD)
994/54	2.696,54	305 / 600	1.370,74	7.000,00 TL	9.595.200 TL	3.018 \$	4.137.800 \$
994/55	38,62	305 / 600	19,63	7.000,00 TL	137.400 TL	3.018 \$	59.250 \$
994/56	255,36	305 / 600	129,81	7.000,00 TL	908.700 TL	3.018 \$	391.850 \$
TOPLAM SİNPAS % 60 HİSSESİNE DÜŞEN DEğER					10.641.300TL		4.588.900 \$

10.1.2 Tamamlanması Durumundaki Değerin Belirlenmesi

Bomonti Time Projesi bünyesinde toplam 1166 adet rezidans, 75 adet ofis ve 9 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	\$ 417.894.000 USD	\$ 422.072.940 USD	969.054.000 TL	978.744.540 TL
Ofis	\$ 23.391.000 USD	\$ 27.601.380 USD	54.241.000 TL	64.004.380 TL
Perakende	\$ 7.215.000 USD	\$ 8.513.700 USD	16.731.000 TL	19.742.580 TL
TOPLAM	\$ 448.500.000 USD	\$ 458.188.020 USD	1.040.026.000 TL	1.062.491.500 TL
SİNPAŞ GYO A.Ş. Hissesi (%60) **	\$ 269.100.000 USD	\$ 274.912.812 USD	624.016.000 TL	637.494.900 TL

Not: Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, rapor tarihi itibari ile geçerliliğini koruyan 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=2,3189-TL; 1,-Euro=2,8207-TL; (30.12.2014 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 metod, 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 %50 olarak hesaplanmıştır.

Hafriyat ve iksa aşamasında olan 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 yatırımcıya cazip gelecek bir kar oranının (ROI) öngörülen satış değerlerinden çıkarılmak sureti ile mevcut durum değerinin tespiti yapılmıştır.

Toplamda 1.166 adet rezidans, 75 adet ofis ve 9 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	162.092 m²	Toplam inşaat alanı
Satılabilir Konut ve Ofis Alanı	90.169 m ²	
Ortak ve Teknik alanlar	15.005 m ²	Yangın Merdiveni, Tesisat Galeri ve Hacimleri Alanı, Asansör, Hidrofor vs. Alanları
Perakende Satılabilir Alanı	5.011 m ²	
Sosyal Donatı Alanları ve Sığınak (Bodrum)	8.772 m ²	Sosyal Tesis, Sığınak, Depo vs.
Peyzaj alanı	7.767 m ²	
Kapalı Otopark	43.134 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	\$141.285.658
Dolaylı İnşaat Maliyetleri	\$9.133.842
Diğer Maliyetler	\$7.520.975
Toplam Geliştirme Maliyeti	\$157.940.474

Gelir Tahminleri

Konut ve Ofis	
Toplam Ünite Sayısı	1.241
Toplam Konut ve Ofis Gelirleri	\$441.284.334
Perakende	
Toplam Ünite Sayısı	9
Perakende Satış Değeri	\$7.215.408

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

	Rezidanslar	Ofisler	Toplam
Ünite Dağılımı	93,96%	6,04%	100%
Ünite sayısı	1.166	75	1241
Ortalama ünite alanı (m ²)	73	71	
Birim satış fiyatı (\$/m ²)	\$4.750	\$4.250	
Ünite başına fiyat	\$345.767	\$299.880	
Toplam Alan	84.877	5.292	90.169

Dönemlere Göre Öngörülen Satış Performansları (%)

Tarih	Rezidanslar	Ofisler	Ortalama
Y1/Yıl 1	21,4%	20,0%	20,7%
Y2/Yıl 1	12,9%	13,3%	13,1%
Y1/Yıl 2	12,9%	10,7%	11,8%
Y2/Yıl 2	12,9%	10,7%	11,8%
Y1/Yıl 3	10,7%	10,7%	10,7%
Y2/Yıl 3	9,0%	10,7%	9,8%
Y1/Yıl 4	7,3%	9,3%	8,3%
Y2/Yıl 4	6,4%	6,7%	6,5%
Y1/Yıl 5	4,3%	5,3%	4,8%
Y2/Yıl 5	2,2%	2,7%	2,4%
	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	0,0%	0,0%
Y2/Yıl 2	5,0%	5,0%
Y1/Yıl 3	5,0%	5,0%
Y2/Yıl 3	5,0%	5,0%
Y1/Yıl 4	10,0%	10,0%
Y2/Yıl 4	10,0%	10,0%
Y1/Yıl 5	10,0%	10,0%
Y2/Yıl 5	10,0%	10,0%

Toplam Satışlar (USD)

Tarih	Rezidanslar	Ofisler	Toplam
Y1/Yıl 1	\$86.441.688	\$4.498.200	\$90.939.888
Y2/Yıl 1	\$51.865.013	\$2.998.800	\$54.863.813
Y1/Yıl 2	\$51.865.013	\$2.399.040	\$54.264.053
Y2/Yıl 2	\$54.458.263	\$2.518.992	\$56.977.255
Y1/Yıl 3	\$45.381.886	\$2.518.992	\$47.900.878
Y2/Yıl 3	\$38.120.784	\$2.518.992	\$40.639.776
Y1/Yıl 4	\$32.329.191	\$2.309.076	\$34.638.267
Y2/Yıl 4	\$28.525.757	\$1.649.340	\$30.175.097
Y1/Yıl 5	\$19.017.171	\$1.319.472	\$20.336.643
Y2/Yıl 5	\$9.888.929	\$659.736	\$10.548.665

Toplam Satışlar (USD) \$417.893.694 \$23.390.640 \$441.284.334

Öngörülen Perakende Geliri

	Kiralalanabilir Alan (m ²)	Kira/m ² /Ay	Boşluk Oranı & Kira Kaybı	Kap. Oranı	Aylık Gelir	Yıllık Gelir	Satış Değeri (USD)
Dükkanlar	5.011	\$10,0	10,0%	7,5%	\$45.096	\$541.156	\$7.215.408
Toplam						\$541.156	\$7.215.408

Nakit Akışı - Rezidans, Ofis ve Perakende Alanı (.000 US\$)											
GELİRLER	Y1/Yı11	Y2/Yı11	Y1/Yı12	Y2/Yı12	Y1/Yı13	Y2/Yı13	Y1/Yı14	Y2/Yı14	Y1/Yı15	Y2/Yı15	Toplam
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	\$90.940	\$54.864	\$54.264	\$56.977	\$47.901	\$40.640	\$34.638	\$30.175	\$20.337	\$10.549	\$441.284
Perakende Satış Değeri										\$7.215	\$7.215
Toplam Gelirler	\$90.940	\$54.864	\$54.264	\$56.977	\$47.901	\$40.640	\$34.638	\$30.175	\$20.337	\$17.764	\$448.500
Maliyetler											
Direkt inşaat maliyeti											\$141.286
Dolaylı inşaat maliyetleri											\$9.134
Diğer Maliyetler											\$7.521
Öngörülmeven maliyetler	\$950	\$1.297	\$1.493	\$1.366	\$1.284	\$1.068	\$18	\$24	\$11	\$9	\$7.521
TOPLAM GİDER&MALİYETLER	\$19.959	\$27.234	\$31.356	\$28.696	\$26.967	\$22.429	\$376	\$512	\$226	\$186	\$157.940
NAKİT AKIŞI	\$70.980	\$27.630	\$22.908	\$28.282	\$20.934	\$18.211	\$34.262	\$29.663	\$20.111	\$17.578	\$290.559
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	\$70.980	\$98.611	\$121.519	\$149.800	\$170.735	\$188.946	\$223.208	\$252.871	\$272.981	\$290.559	
										NBD	\$141.059
										ROI	50%

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 ~\$84.635.000,-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 tamamının düzenli olarak yapıldığı, herhangi bir borç bulunmadığı ve hisse devrinin taraflarına sözleşmeye uygun şekilde kat irtifakı kurulduktan sonra yapılacağı belirtilmiş olduğundan rapor tarihi itibari ile herhangi bir meblağ hesaplama tablosuna maliyet olarak yansıtılmamıştır.

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

11 SONUÇ

Gayrimenkullerin 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:	10.641.300 TL	\$ 4.588.900	€ 3.772.500
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Sinpaş GYO "305/600" Hisse Değeri:	10.641.300 TL	\$ 4.589.000	€ 3.772.500

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

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,3189-TL; 1,-Euro=2,8207-TL; (30.12.2014 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:	327.102.536 TL	\$ 141.059.354	€ 115.965.022
Gayrimenkul Değeri:	327.100.000 TL	\$ 141.059.000	€ 115.965.000
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	196.260.000 TL	\$ 84.635.000	€ 69.579.000

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

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,3189-TL; 1,-Euro=2,8207-TL; (30.12.2014 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:	1.040.026.000 TL	\$ 448.500.000	€ 448.500.000
Gayrimenkul Değeri:	1.040.026.000 TL	\$ 448.500.000	€ 448.500.000
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	624.016.000 TL	\$ 269.100.000	€ 221.230.000

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

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,3189-TL; 1,-Euro=2,8207-TL; (30.12.2014 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 2014 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 fikrimizce bu rapora konu olan 4 adet gayrimenkulün mevcut sözleşmelere göre, 29 Aralık 2014 rapor tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

206.901.300,-TL

İKİ YÜZ ALTI MİLYON DOKUZ YÜZ BİR BİN ÜÇ YÜZ TÜRK LİRASI

KDV DAHİL DEĞER: 244.143.534 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 2 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

Rapor Tarihi:	30.12.2013		
Rapor No:	2013/SGYO/03		
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:	4.597.000 TL	\$ 2.127.900	€ 1.540.343
Sinpaş GYO "305/600" Hisse Değeri:	4.600.000 TL	\$ 2.130.000	€ 1.540.000
994 Ada 57 No.lu Parselin Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değeri			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
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

Eki :

- Konum krokisi
- İmar planı örneği
- Resmi İmar Durumu yazısı
- Yapı ruhsatı
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Resmi TAKBİS Belgeleri
- Diğer Malikler ile Sinpaş GYO A.Ş. Arasında İmzalanmış Olan
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve sorumlu değerleme uzmanı SPK lisans örneği
- Dünya Tekstil Ürünleri San ve Tic. A.Ş. Hisselerinin Devrine Dair Yazı
- Resmi Yazışmalar
- Sözleşmeler