

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDEKİ
I TOWER BOMONTİ PROJESİ'NDE
4 ADET DÜKKAN, 28 ADET REZİDANS**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	26.07.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.07.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
RAPOR NO	SNP-1707007
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ŞİŞLİ MAHALLESİ I TOWER BOMONTİ PROJESİNDE 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (4 ADET DÜKKAN, 28 ADET REZİDANS)
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ AKAR CADDESİ I TOWER NO:3 ŞİŞLİ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Listesi**
- Ek 4 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer Listesi**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Belgeleri**
- Ek 8 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)**
- Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli Şişli İlçesi'nde Yer Alan 1157 Ada 3 Parselde bulunan I Tower Bomonti Projesi kapsamında bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul İli Şişli İlçesi'nde Yer Alan 1157 Ada 3 Parselde bulunan I Tower Bomonti Projesi kapsamında bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için iş bu rapor SNP-1707007 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1611004		
Rapor Tarihi	22.12.2016		
Rapor Konusu	I TOWER BOMONTI PROJESİNDE 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	48.733.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****1157 ADA 3 PARSEL**

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Şişli
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	167
Ada No	:	1157
Parsel No	:	3
Alanı	:	4243,48 m ²
Vasfı	:	36 Katlı B.A.K. Bina Ve Arsası
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

Ada No	Parsel No	Ana Gayrimenkul Niteliği	Yüz ölçümü (m ²)	B.BI No	Kat	Arsa Payı		Niteliği	Malik
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	4	ZEMİN	3.738	/ 141450	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	5	ZEMİN	2.114	/ 141450	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	6	ZEMİN	1.786	/ 141450	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	7	ZEMİN	2.064	/ 141450	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	48	6. KAT	433	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	50	6. KAT	1.178	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	58	7. KAT	1.154	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	110	15. KAT	472	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	139	19. KAT	1.303	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	140	19. KAT	1.052	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	141	19. KAT	764	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	142	19. KAT	507	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	143	19. KAT	507	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	144	19. KAT	507	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	145	19. KAT	764	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ada No	Parsel No	Ana Gayrimenkul Niteliği	Yüz ölçümü (m²)	B.BI No	Kat	Arsa Payı		Niteliği	Malik
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	146	19. KAT	1.199	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	147	20. KAT	247	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	148	21. KAT	1.412	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	149	21. KAT	1.124	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	151	21. KAT	515	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	152	21. KAT	515	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	153	21. KAT	515	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	155	21. KAT	1.291	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	159	22. KAT	525	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	160	22. KAT	525	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	161	22. KAT	525	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	164	23. KAT	1.554	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	165	23. KAT	1.208	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	167	23. KAT	535	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	168	23. KAT	535	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	169	23. KAT	535	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1157	3	36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI	4.243,48	172	24. KAT	1.630	/ 141450	REZİDANS	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

“Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.08.2017 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Serhler Hanesi:

*1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL den) (Başlama Tarih: 14/02/2011 Süre:99 Yıl) (Lehdar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü) (14/02/2011 tarih, 2502 yevmiye) Bu irtifak hakkı BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

4 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T14 + T16 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)

5 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T17 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)

6 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T18 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)

7 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T19 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)

147 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T65+T66 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)

Beyanlar Hanesi:

*Yönetim Planı: 19/07/2013

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 23.08.2011 tarih ve 14255 yevmiye no.lu işlem ile kat irtifakının kurularak toplam 213 adet bağımsız bölümün tescil edildiği; Kat irtifakının tescilinden sonraki süreçte 19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye no.lu işlem işe kat mülkiyeti tescil edilmiş, ana gayrimenkul niteliği “36 katlı B.A.K. Bina ve Arsası” olarak değişmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 18.08.2017 tarih 18780-38066 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

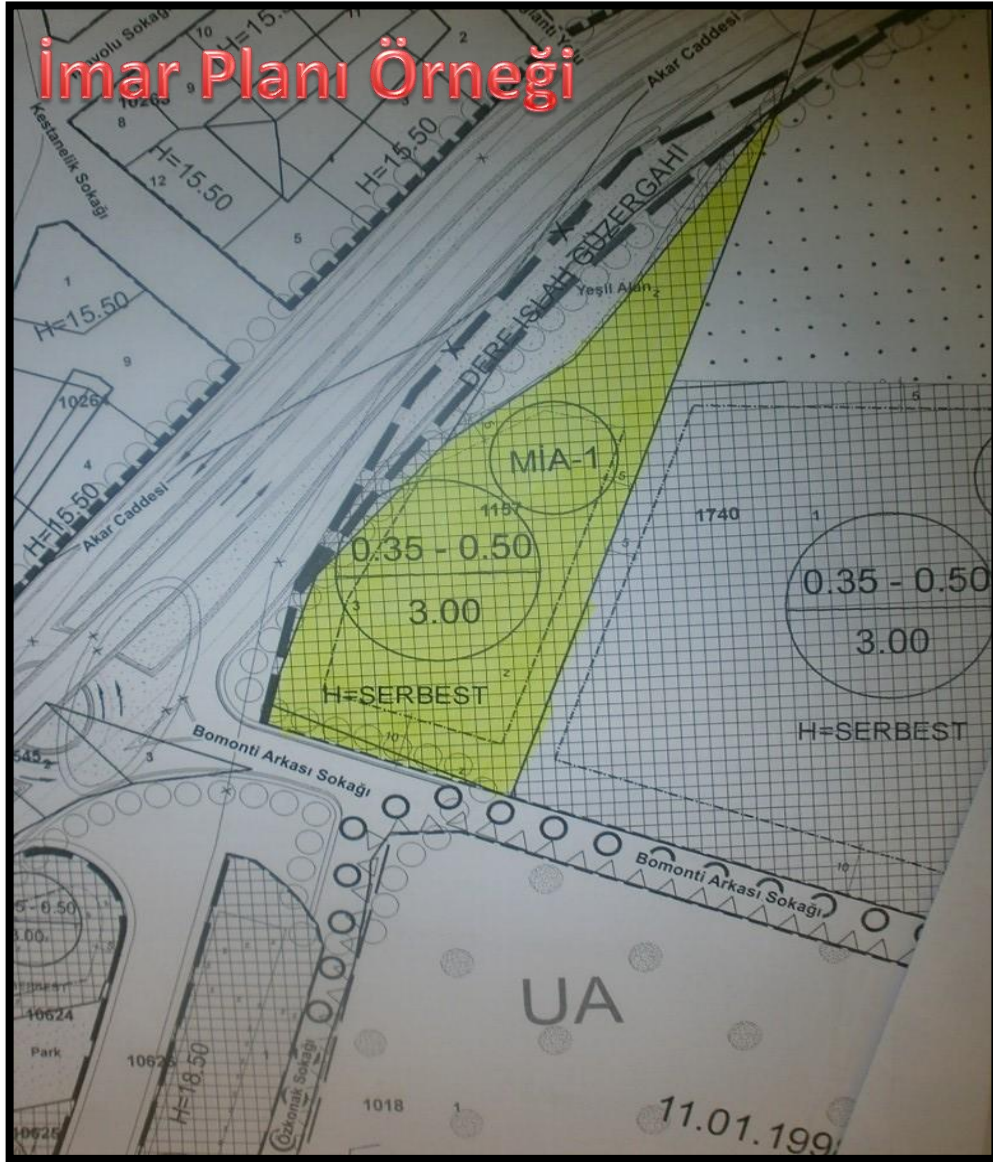
Değerleme konusu gayrimenkul, 08.02.2007 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planına göre;
167 pafta 1157 ada 3 parsel planda "min TAKS:0.35, maks. TAKS: 0.50, Emsal:3.00, Hmax:serbest, ayırık nizam, "(MİA-1) Merkezi İş Alanları Sahasında " kalmaktadır.

Merkezi İş Alanlarında;

1) İş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan ticaret, ofisbüro, 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.

2) Planda eğitim, sağlık, kültür, dini, resmi (itfaiye, emniyet, telefon santral merkezi, TEAŞ - TEDAŞ... vb.), katlı otoparklar, sosyal, spor, yönetim merkezi, belediye sosyal kültürel tesis alanları, teknik altyapı alanı, elçilik alanında; yapılanma şartları önerilmeyen alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak çevre yapılanma koşullarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınma kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3) 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.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişikliklere bakıldığında plan notları dışında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- * 31.03.2011 tarih 1/50 sayılı yeni yapı ruhsatı, 31.05.2013 tarih 13/1-50 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır.
- * 24.06.2013 tarih 3019/1632562 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- * 22.05.2013 tarih 2013/5159 R-1644761 proje nolu onaylı mimari projesi Şişli Tapu Müdürlüğü'nde ve Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir.
- * Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
31.03.2011	1/50	Rezidans Daire- Mağaza	Şişli Belediyesi-Yeni Yapı	41.126,56 m ²	V A
31.05.2013	13./1-50	Rezidans Daire- Mağaza	Şişli Belediyesi- Tadilat	42.242,19 m ²	V A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
24.06.2013	3019/1632 562	Rezidans Daire- Mağaza	Şişli Belediyesi-Yapı kullanma izni	41.242,19 m ²	V A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Sinpaş GYO A.Ş. üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; kat mülkiyeti kurularak "36 Katlı B.A.K. Bina ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, Avrasya İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
 (Hoca Üveys Mahallesi, Kocasinan Caddesi, No:41, Fatih/İstanbul)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı “I Towers Bomonti Projesi” incelenen projesinde ve yerinde yapılan tespitlerde 6 bodrum, zemin ve 29 normal kat olmak üzere toplam 36 katlı inşa edilmiştir. Bina girişi 1. Bodrum kat seviyesinde Akar Caddesi cephesinden ve zemin kat seviyesinde blok arka cephesinden sağlanmaktadır.

Anagayrimenkulün 6. İla 2. Bodrum katlarında otopark, depolar, teknik hacimler, WC'ler, 1.bodrum katında; ana giriş, 3 adet dükkan, toplantı odaları, teknik hacimler ve otopark alanları bulunmaktadır. Zemin katında 4 adet dükkan, teknik hacimler, giriş bölümü ve toplantı salonu bölümleri bulunmaktadır. 1. Normal katta 3 adet rezidans, teknik hacim bölümleri, kat bahçesi bulunmaktadır. 2. Normal kat ile 9. Normal katlar arasında her katta 8'er adet rezidans, 10. Katta teknik hacimler, 11. Normal kat ila 19. Normal katlar arasında her katta 8'er adet rezidans, 20. Normal katta 1 adet rezidans, 21. Normal kat ila 28. Normal katlar arasında her katta 8'er adet rezidans, 29. Normal katta 2 adet rezidans olmak üzere anagayrimenkul toplam 213 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Her katta kat bahçeleri bulunmaktadır.

Anagayrimenkulde toplam 7 adet dükkan yer almakta olup, iskan belgesinde mağaza olarak adlandırılmış olup, kullanım alanı 924,84 m² dir. Projede 206 adet residans yer almakta olup, iskan belgesinde residans daire olarak adlandırılmış olup, kullanım alanı 14.918,98 m² dir. Ortak alanların alanı ise 25.398,37 m² dir. Projenin ortak alanlar dahil toplam kullanım alanı 41.242,19 m² dir.

Zemin katında bulunan dükkanlar yan yana konumlu olup, muhtelif katlarda yer alan residanslar farklı cephelerde konumludur. Girişin sağlandığı 1. bodrum kat, girişin sağlandığı cephe tarafından yol seviyesine göre 1. kat gibi konumludur. Plazanın ana giriş bölümü elektronik döner sistemli kapı, ortak alanlar granit döşeme, otopark alanları helikopter şap, dış cephesi alüminyum kutu profil, spandrel cam ve giydirme cepheidir. Yapıda 6 adet asansör bulunmaktadır.

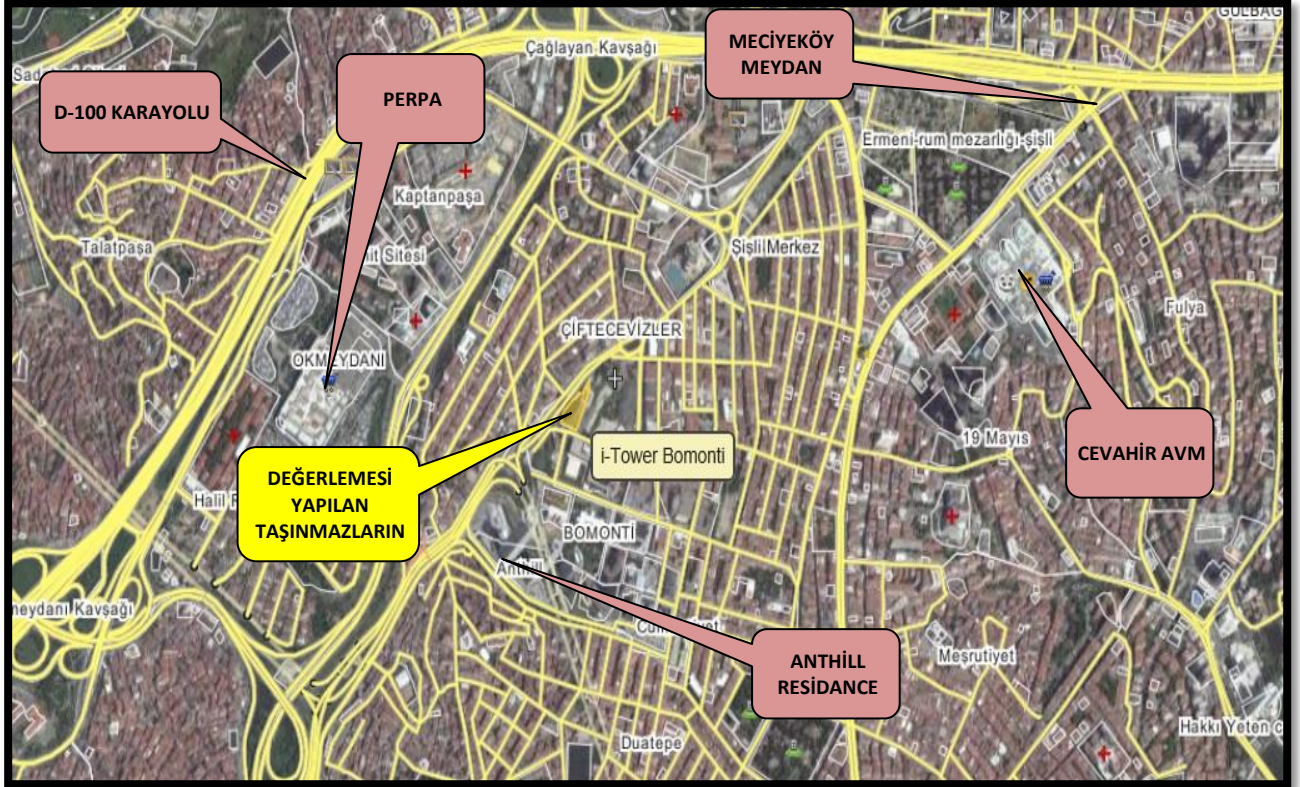


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu "I Tower Bomonti" projesi, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Akar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yakın çevresinde Hilton Bomonti Hotel, Anthill Residans, Şişli Belediyesi, Perpa ticaret merkezi, Ketten Bomonti projesi, Now Bomonti projesi, Bomonti Fransız Hastanesi, Babylon Bomonti, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi Bomonti Yerleşkesi, Bomonti Residans, Elysium Fantastic projesi, Elysium Residans, Life Residans Bomonti ve Quenn Central Park Bomanti projeleri yer almaktadır. Bölge genel olarak konut fonksiyonlu gelişme göstermiş olup, son zamanlarda residence tarzında, ofis ve konut kullanım amaçlı projelerin yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir. Gelir düzeyi iyi olan kişiler tarafından tercih edilen bir bölgedir. Altyapı imkanları tamamlanmış olup kamusal hizmetlerden istifadesi tamdır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu I Tower projesi, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çiftecevizler Caddesi devamı olan Akar Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bomanti-Dolmabahçe tüneline çok yakın konumdadır. Bölgenin ana arteri olan Büyükdere Caddesine de yakın konumdadır. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 167 pafta, 1157 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı, 4.243,48 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (36 katlı B.A.K. bina ve arsası) "I Tower Bomonti Projesi" içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar "I Towers Bomonti Projesi" içerisinde yer alan 32 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerden 4 adeti zemin katında yer alan dükkan, diğer 28 adet bağımsız bölüm muhtelif katlarda rezidance tescilli, ofis kullanımına uygun bağımsız bölümlerdir.

I Tower Bomonti Projesi; toplam 42.242,19 m² inşaat alanlı olup, proje kapsamında 1 adet blokdan oluşmaktadır. Proje de 24 saat güvenlik, kapalı otopark alanları, vale hizmetleri yer almaktadır.

Binaların Genel Özellikleri

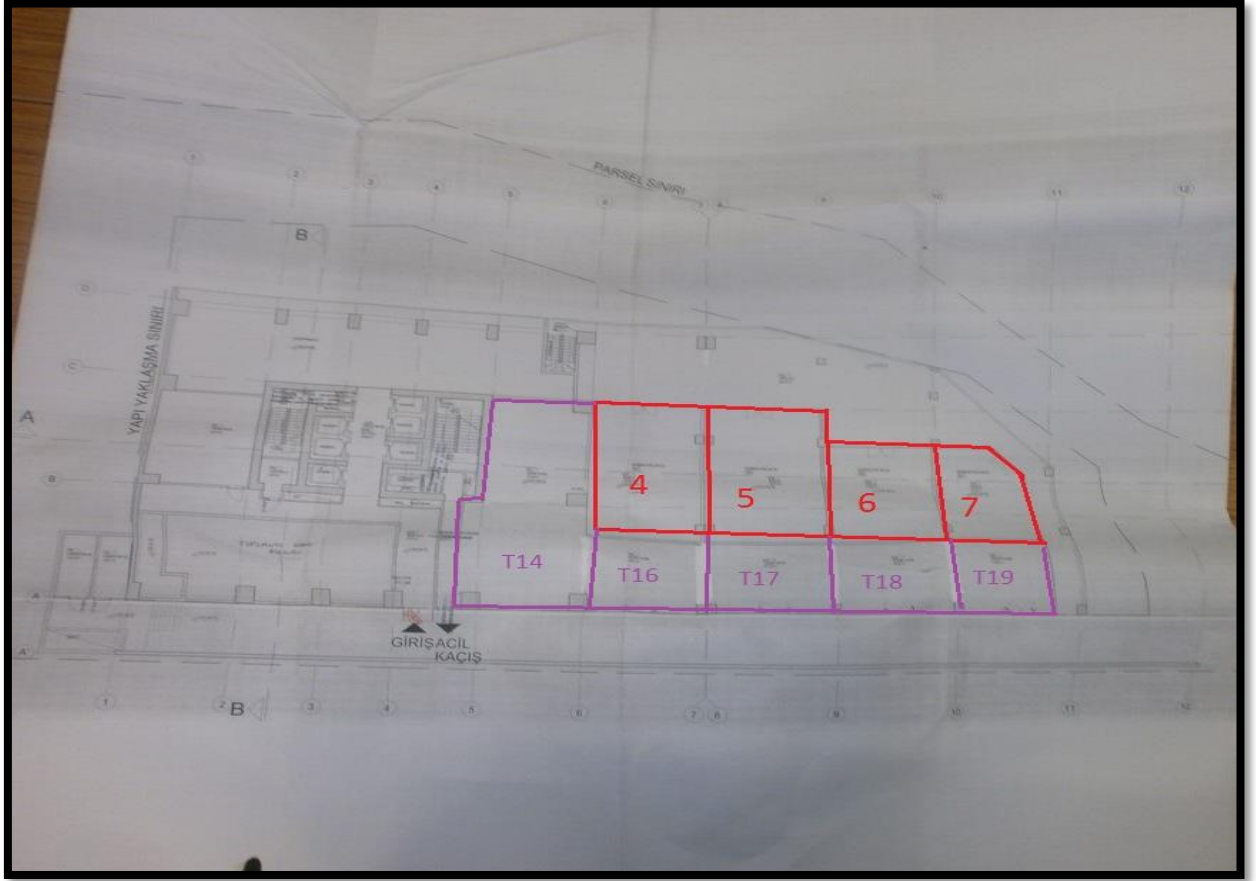
Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	5.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan-Residans
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir
Cephesi	:	-
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

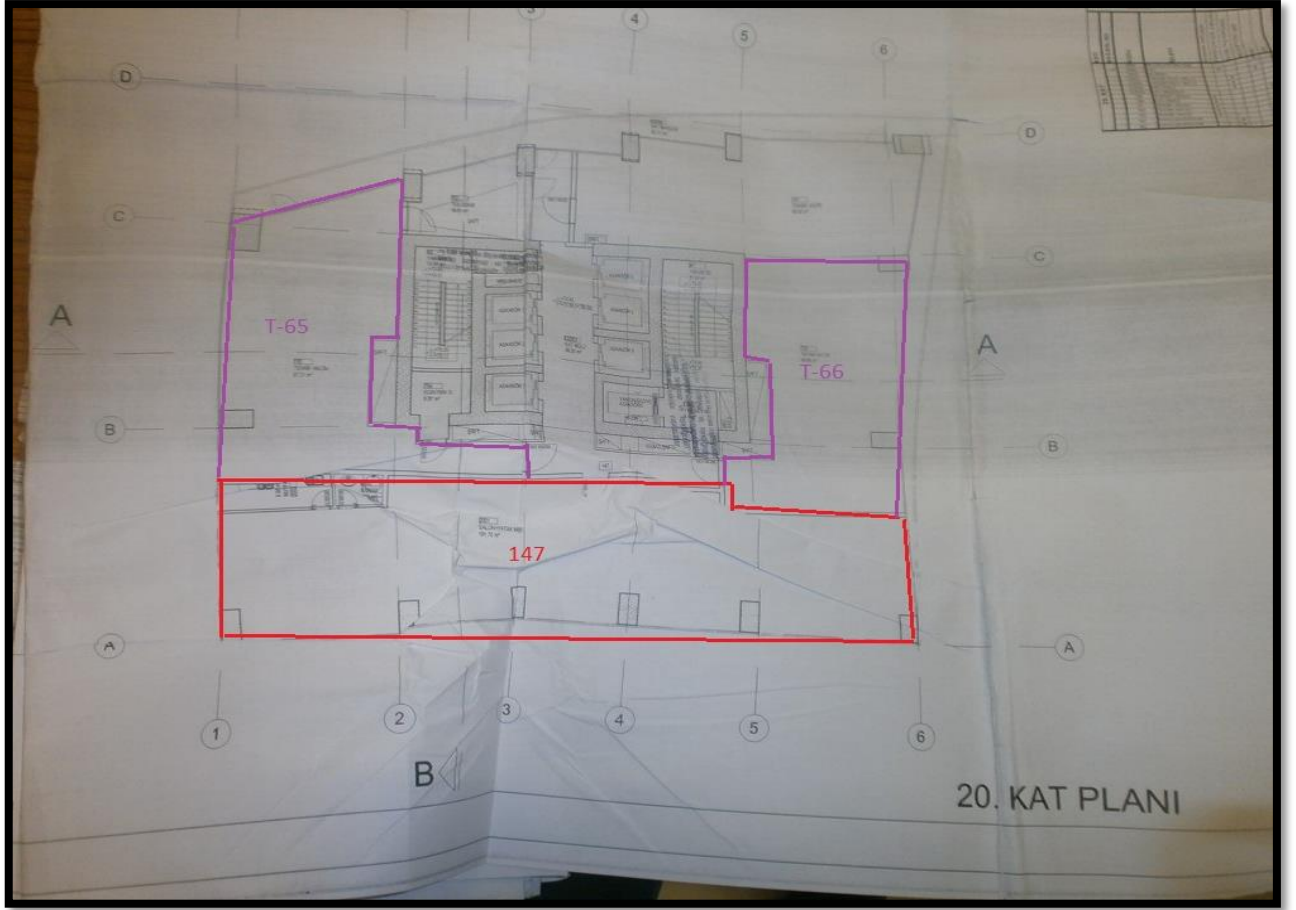
Değerleme konusu olan zemin katında yer alan dükkanlar (4-5-6-7 nolu bağımsız bölümler) mevcutta birleştirilmiş halde tek hacimde "Queen Central Park Bomonti Satış Ofisi" olarak kullanılmakta olup, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesiyle dekore edilmiştir. Zemin katında yer alan bağımsız bölümlerin projede kullanımları haricinde, tapu kütüğünde tescil edilen eklentileri ile birleştirilerek kullanılmakta olduğu gözlemlenmiştir.

Residans bölümlerinin bazıları kiracılar tarafından ofis olarak kullanılmakta, bazılarıda boş durumdadır. Bazı bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır. Ofis bölümleri natamam ve dekoru yapılmış şeklinde yer alıp, dekorlu olanların açık ofis şeklinde zemin döşemesi yapılmış, tavanlar asmolen, duvarlar boyalı, mutfak dolabı ve wc bölümleri tamamlanmıştır. Dekorasyonsuz olan residans bölümleri, zeminleri şap, tavanlar beton halinde ve duvarlar astarı çekilmiş şekilde, mutfak ve wc bölümleride yapılmamış olduğu gözlemlenmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Satışa Esas Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Kullanış Şekli	Dekorasyon Durumu
48	6. KAT	37,42	61,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
50	6. KAT	101,69	178,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
58	7. KAT	98,09	173,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
110	15. KAT	36,13	61,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
139	19. KAT	93,7	178,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
140	19. KAT	80,19	139,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
141	19. KAT	57,57	96,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
142	19. KAT	37,82	61,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
143	19. KAT	36,42	61,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
144	19. KAT	37,8	61,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
145	19. KAT	57,6	95,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
146	19. KAT	85,1	154,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
147	20. KAT	217,83	657,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
148	21. KAT	95,42	185,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
149	21. KAT	80,19	143,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
151	21. KAT	38,34	61,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
152	21. KAT	37,92	61,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
153	21. KAT	38,58	61,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
155	21. KAT	86,98	159,00	REZİDANS	DEKORASYONLU
159	22. KAT	38,51	60,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
160	22. KAT	37,68	60,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
161	22. KAT	38,51	60,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
164	23. KAT	100,98	195,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
165	23. KAT	82,07	147,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
167	23. KAT	38,95	60,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
168	23. KAT	37,85	60,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
169	23. KAT	38,46	60,00	REZİDANS	DEKORASYONSUZ
172	24. KAT	104,73	200,00	REZİDANS	DEKORASYONLU



Zemin katında yer alan 4-5-6-7 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek tek hacim kullanılmaktadır.
4 nolu bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 315,18 m² dir.
5 nolu bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 165,84 m² dir.
6 nolu bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 130,81 m² dir.
7 nolu bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 103,33 m² dir.



20. katında yer alan 147 nolu bağımsız bölümün satılabilir alanı 217,83 m² dir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli peneplenleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır. Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'nin yayıldığı alanda son bulur.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden Boğaziçi Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Dolmabahçe'de İnönü Stadı'nın kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kağıthane Tüneli'yle birleşmektedir.

Yenikapı-Haciosman metro hattının (M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkılla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir.

İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Haciosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.[10]
Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü, Şişli Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer alması ve ana arterlere yakın konumdadır.
- * Kağıthane-Dolmabahçe tünellerine çok yakındır.
- * Görünebilirliğinin yüksektir.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Kapalı otopark alanının olması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Çevresinde konut kullanımlı eski 4-5 katlı yapılaşmaların bulunması.
- * Çevresinde benzer nitelikli projelerin bulunması nedeni ile alternatiflerin çoğalması.
- * Araç trafiğinin yoğun, yaya trafiğinin az olduğu bölgede yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

Quenn Central Park Projesi

Aynı bölgede inşaatı devam eden Quenn Central Park projesinde 1+,0, 1+1, 2+1, 2,5+1, 3,5+1 ve 4,5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Katlara ve cephesine göre değerleri farklılık göstermektedir.



1+0	50,25	570.000	11.343
1+1	78,5	961.000	12.242
2+1	140,78	1.790.000	12.715
3,5+1	195,29	2.842.000	14.553

Ortalama

13.259

Anthill Residence

Aynı bölgede bulunan Anthill Residans projesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Katlara ve cephesine göre değerleri farklılık göstermektedir.



1+1	96	1.190.000	12.396
2+1	102	1.350.000	13.235
3+1	200	2.500.000	12.500

Ortalama

12.663

Elysium Fantastic Bomonti

Aynı bölgede bulunan Elysium Fantastic Bomonti projesinde 1+1, 2+1, 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Katlara ve cephesine göre değerleri farklılık göstermektedir.



1+1	60	600.000	10.000
1+1	85	950.000	11.176
4+1	386	5.000.000	12.953

Ortalama 12.335

Trump Towers

Mecidiyeköyde yer alan Trump Towers projesinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire ve ofis tipleri bulunmaktadır. Katlara ve cephesine göre değerleri farklılık göstermektedir.



1+1	102	1.600.000	15.686
1+1	121	2.150.000	17.769
2+1	195	3.400.000	17.436
2+1	207	2.975.000	14.372

Ortalama 16.200

5 Taba Gayrimenkul

Tel 0212 351 05 20

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu I Tower projesinde 13. katında yer alan dekorasyonsuz 167 m² ofis 560.000.-USD pazarlanmaktadır. (1.960.000.TL) Kira getirisinin de 5.500.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	167 .-M ²	1.960.000 .-TL	11.737 .-TL/M ²
KİRALIK	167 .-M ²	5.500 .-TL	33 .-TL/M ²

6 Turyap

Tel 0212 261 91 01

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu I Tower projesinde ara katta yer alan dekorasyonlu 100 m² ofis 1.420.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin de 4.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	100 .-M ²	1.420.000 .-TL	14.200 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	4.000 .-TL	40 .-TL/M ²

7 Synergy Gayrimenkul

Tel 0533 363 88 01

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu I Tower projesinde ara katta konumlu dekorasyonlu 95 m² ofis 1.150.000.-TL pazarlanmaktadır. 3.250.-TL kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	95 .-M ²	1.150.000 .-TL	12.105 .-TL/M ²
KİRALIK	95 .-M ²	3.250 .-TL	34 .-TL/M ²

8 Synergy Gayrimenkul

Tel 0212 909 37 35

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu I Tower projesinde ara katta konumlu dekorasyonlu 70 m² ofis 3.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	70 .-M ²	3.000 .-TL	43 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

9 Synergy Gayrimenkul

Tel 0212 909 37 35

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu I Tower projesinde ara katta konumlu dekorasyonlu 60 m² ofis 2.300.-TL kiralıktır.

KİRALIK	60 .-M ²	2.300 .-TL	38 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

10 Synergy Gayrimenkul

Tel 0212 909 37 35

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu I Tower projesinde ara katta konumlu dekorasyonlu 130 m² ofis 6.250.-TL kiralıktır.

KİRALIK	130 .-M ²	6.250 .-TL	48 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

11 Altın Emlak Zekeriyaköy Temsilciliği

Tel 0212 202 93 90

Taşınmazların yakınında yer alan Bomonti Business Center da dekorasyonsuz 222 m² ofis 2.900.000.-TL pazarlanmaktadır. 7.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	222 .-M ²	2.900.000 .-TL	13.063 .-TL/M ²
KİRALIK	222 .-M ²	7.500 .-TL	34 .-TL/M ²

12 Şişli Gayrimenkul

Tel 0212 343 20 46

Taşınmazların yakınında yer alan Anthill Residans da 30. katta manzaralı 1+1 residence daire 4.750.-TL kiralıktır.

KİRALIK	88 .-M ²	4.750 .-TL	54 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

13 Residence Index

Tel 0212 444 15 14

Taşınmazların yakınında yer alan Anthill Residans da 32 . katta manzaralı 2+1 residence daire 5.250.-TL kiralıktır.

KİRALIK	118 .-M ²	5.250 .-TL	44 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

14 Hasanoğlu İnşaat

Tel 0212 669 84 90

Taşınmazların yakınında yer alan Now Bomonti projesinde 9. katta manzaralı 139 m² ofis 2.050.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	139 .-M ²	2.050.000 .-TL	14.748 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

15 I tower

Tel

Taşınmazların yer aldığı ITower projesinde şu anda satışı olmayan ancak geçen sene yıl sonunda satılık olan dükkanlardır. 147 m² olan dükkan plaza girişi sırasında cafe olarak kullanılan ve 436 m² olan dükkan ise plaza girişi sırasında dönerci olarak kullanılan dükkanlardır.

SATILIK	147 .-M ²	2.760.000 .-TL	18.776 .-TL/M ²
SATILIK	436 .-M ²	7.920.000 .-TL	18.165 .-TL/M ²

16 Remax Odak

Tel 0212 696 44 99

Taşınmazların yakınında yer alan Bomonti Business Center da zemin katta yer alan dekorasyonsuz 75 m² dükkan 750.000.-USD pazarlanmaktadır. (2.625.000.TL) Ayrıca 6.500.- TL kiralıktır.

SATILIK	75 .-M ²	2.625.000 .-TL	35.000 .-TL/M ²
KİRALIK	75 .-M ²	6.500 .-TL	87 .-TL/M ²

17 Coldwell Banker Vega

Tel 0212 232 83 83

Taşınmazların yakınında yer alan Elysium Fantastic Bomonti projesinde zemin katta yer alan dekorasyonsuz 100 m² dükkan 6.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	6.000 .-TL	60 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

18 S&B Gayrimenkul

Tel 0212 247 25 05

Taşınmazların yakınında öğer residans girişinde zemin katında yer alan dekorasyonlu 170 m² dükkan 9.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	170 .-M ²	9.000 .-TL	53 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı residans-ofis birim m² değerlerinin ise 8.500.-TL/m² ile 12.500.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak ortalama 10.180 TL/m² takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 15.000.-TL/m² ile 23.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 20.600.-TL/m² takdir edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemede yakın konumdaki projelerde zemin kattaki dükkan kullanımlarının boş olduğu, sürdürülebilir bir doluluk oranı yakalanamadığı ve dükkan kiralama sükülasyonunun fazla olduğu, rakip projelerin artması ile benzer nitelikli dükkan arzında artış yaşandığı görülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu dükkanların mevkii, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda residans için örnek olarak 100 m² residansın ortalama birim m² değeri ve dükkan içinde birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birimler alınmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri Konutlar için EK-3' deki listede, Ticariler için EK-4' deki listede belirtilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (RESİDANS - TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		1.960.000 SATILIK BENZER 0%	1.420.000 SATILIK BENZER 0%	1.150.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	167 11.737 ORTA BÜYÜK 10%	100 14.200 BENZER 0%	95 12.105 BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	-8%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	-28%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.180	10.680	10.224	9.636

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (15)	EMSAL (15)	EMSAL (16)
SATIŞ FİYATI		2.760.000	7.920.000	2.625.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	100	147	436	75
BİRİM M² DEĞERİ		18.776	18.165	35.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK
		-8%	10%	-10%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	5%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.600	18.212	19.073	24.500

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOLARI											
Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	Eklenti Alanları	Satışa Esas Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	Kullanış Şekli	m² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri (TL)
1157	3	4	ZEMİN	109,74	205,44	315,18	DÜKKAN	17.608,99	5.550.000,00	6.549.000,00	449.131,50
1157	3	5	ZEMİN	109,59	56,25	165,84	DÜKKAN	21.888,57	3.630.000,00	4.283.400,00	236.322,00
1157	3	6	ZEMİN	76,54	54,27	130,81	DÜKKAN	25.303,88	3.310.000,00	3.905.800,00	186.404,25
1157	3	7	ZEMİN	59,13	44,2	103,33	DÜKKAN	21.678,12	2.240.000,00	2.643.200,00	147.245,25
1157	3	48	6. KAT	37,42		61,00	REZİDANS	8.893,44	542.500,00	547.925,00	86.925,00
1157	3	50	6. KAT	101,69		178,00	REZİDANS	9.044,94	1.610.000,00	1.626.100,00	253.650,00
1157	3	58	7. KAT	98,09		173,00	REZİDANS	9.161,85	1.585.000,00	1.600.850,00	246.525,00
1157	3	110	15. KAT	36,13		61,00	REZİDANS	11.032,79	673.000,00	679.730,00	86.925,00
1157	3	139	19. KAT	93,7		178,00	REZİDANS	10.280,90	1.830.000	1.848.300	253.650
1157	3	140	19. KAT	80,19		139,00	REZİDANS	10.575,54	1.470.000	1.484.700	198.075
1157	3	141	19. KAT	57,57		96,00	REZİDANS	11.041,67	1.060.000	1.070.600	136.800
1157	3	142	19. KAT	37,82		61,00	REZİDANS	12.262,30	748.000	755.480	86.925
1157	3	143	19. KAT	36,42		61,00	REZİDANS	11.639,34	710.000	717.100	86.925
1157	3	144	19. KAT	37,8		61,00	REZİDANS	12.262,30	748.000	755.480	86.925
1157	3	145	19. KAT	57,6		95,00	REZİDANS	11.263,16	1.070.000	1.080.700	135.375
1157	3	146	19. KAT	85,1		154,00	REZİDANS	10.876,62	1.675.000	1.691.750	219.450
1157	3	147	20. KAT	217,83	199,65	657,00	REZİDANS	6.605,78	4.340.000	4.383.400	936.225
1157	3	148	21. KAT	95,42		185,00	REZİDANS	10.702,70	1.980.000	1.999.800	263.625
1157	3	149	21. KAT	80,19		143,00	REZİDANS	11.013,99	1.575.000	1.590.750	203.775
1157	3	151	21. KAT	38,34		61,00	REZİDANS	12.098,36	738.000	745.380	86.925
1157	3	152	21. KAT	37,92		61,00	REZİDANS	12.098,36	738.000	745.380	86.925
1157	3	153	21. KAT	38,58		61,00	REZİDANS	12.008,20	732.500	739.825	86.925
1157	3	155	21. KAT	86,98		159,00	REZİDANS	10.314,47	1.640.000	1.656.400	226.575
1157	3	159	22. KAT	38,51		60,00	REZİDANS	12.466,67	748.000	755.480	85.500
1157	3	160	22. KAT	37,68		60,00	REZİDANS	12.466,67	748.000	755.480	85.500
1157	3	161	22. KAT	38,51		60,00	REZİDANS	12.300,00	738.000	745.380	85.500
1157	3	164	23. KAT	100,98		195,00	REZİDANS	11.153,85	2.175.000	2.196.750	277.875
1157	3	165	23. KAT	82,07		147,00	REZİDANS	11.462,59	1.685.000	1.701.850	209.475
1157	3	167	23. KAT	38,95		60,00	REZİDANS	12.666,67	760.000	767.600	85.500
1157	3	168	23. KAT	37,85		60,00	REZİDANS	12.666,67	760.000	767.600	85.500
1157	3	169	23. KAT	38,46		60,00	REZİDANS	12.666,67	760.000	767.600	85.500
1157	3	172	24. KAT	104,73		200,00	REZİDANS	11.400,00	2.280.000	2.302.800	285.000
						4.262,16			50.849.000	53.861.590	5.201.720

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 32 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri **50.849.000.-TL** takdir edilmiştir

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış olması, iskanlı ve kat mülkiyetli olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,30-%5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak ortalama %4,3 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 5	167	5.500	66.000	1.960.000	3,37%
Emsal 6	100	4.000	48.000	1.420.000	3,38%
Emsal 7	95	3.250	39.000	1.150.000	3,39%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 32 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 192.973.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların yıllık net geliri 2.315.106.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOLARI										
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	Eklenti Alanları	Satışa Esas Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (-TL)
4	ZEMİN	DÜKKAN	109,74	205,44	315,18	81,48	25.680,46	308.165,51	4,3%	7.166.639,72
5	ZEMİN	DÜKKAN	109,59	56,25	165,84	101,85	16.890,80	202.689,65	4,3%	4.713.712,74
6	ZEMİN	DÜKKAN	76,54	54,27	130,81	122,22	15.987,39	191.848,73	4,3%	4.461.598,47
7	ZEMİN	DÜKKAN	59,13	44,2	103,33	94,64	9.779,64	117.355,64	4,3%	2.729.201,02
48	6. KAT	REZİDANS	37,42		61,00	34,55	2.107,56	25.290,75	4,3%	588.156,91
50	6. KAT	REZİDANS	101,69		178,00	33,75	6.007,89	72.094,70	4,3%	1.676.620,86
58	7. KAT	REZİDANS	98,09		173,00	33,27	5.756,26	69.075,09	4,3%	1.606.397,38
110	15. KAT	REZİDANS	36,13		61,00	38,94	2.375,37	28.504,39	4,3%	662.892,74
139	19. KAT	REZİDANS	93,7		178,00	37,45	6.665,27	79.983,28	4,3%	1.860.076,18
140	19. KAT	REZİDANS	80,19		139,00	38,87	5.403,06	64.836,72	4,3%	1.507.830,69
141	19. KAT	REZİDANS	57,57		96,00	38,99	3.742,68	44.912,15	4,3%	1.044.468,52
142	19. KAT	REZİDANS	37,82		61,00	42,62	2.600,00	31.200,00	4,3%	725.581,40
143	19. KAT	REZİDANS	36,42		61,00	42,27	2.578,49	30.941,90	4,3%	719.579,16
144	19. KAT	REZİDANS	37,8		61,00	42,62	2.600,00	31.200,00	4,3%	725.581,40
145	19. KAT	REZİDANS	57,6		95,00	39,33	3.736,11	44.833,32	4,3%	1.042.635,38
146	19. KAT	REZİDANS	85,1		154,00	38,49	5.928,06	71.136,67	4,3%	1.654.341,12
147	20. KAT	REZİDANS	417,48	199,65	657,00	22,65	14.882,32	178.587,86	4,3%	4.153.206,14
148	21. KAT	REZİDANS	95,42		185,00	34,14	6.316,74	75.800,84	4,3%	1.762.810,33
149	21. KAT	REZİDANS	80,19		143,00	36,37	5.200,94	62.411,33	4,3%	1.451.426,28
151	21. KAT	REZİDANS	38,34		61,00	39,69	2.420,97	29.051,69	4,3%	675.620,79
152	21. KAT	REZİDANS	37,92		61,00	39,25	2.394,49	28.733,92	4,3%	668.230,74
153	21. KAT	REZİDANS	38,58		61,00	39,94	2.436,25	29.235,02	4,3%	679.884,28
155	21. KAT	REZİDANS	86,98		159,00	36,22	5.758,60	69.103,19	4,3%	1.607.050,88
159	22. KAT	REZİDANS	38,51		60,00	41,16	2.469,85	29.638,26	4,3%	689.261,80
160	22. KAT	REZİDANS	37,68		60,00	40,73	2.443,58	29.322,96	4,3%	681.929,22
161	22. KAT	REZİDANS	38,51		60,00	41,16	2.469,85	29.638,26	4,3%	689.261,80
164	23. KAT	REZİDANS	100,98		195,00	36,88	7.191,28	86.295,35	4,3%	2.006.868,64
165	23. KAT	REZİDANS	82,07		147,00	38,06	5.594,56	67.134,78	4,3%	1.561.273,86
167	23. KAT	REZİDANS	38,95		60,00	41,06	2.463,79	29.565,50	4,3%	687.569,67
168	23. KAT	REZİDANS	37,85		60,00	40,50	2.429,94	29.159,24	4,3%	678.121,93
169	23. KAT	REZİDANS	38,46		60,00	40,81	2.448,63	29.383,59	4,3%	683.339,33
172	24. KAT	REZİDANS	104,73		200,00	41,06	8.212,47	98.549,63	4,3%	2.291.851,88
					4.262,16		192.973,33	2.315.679,91		53.853.021,25

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 53.853.021.- TL ~ 53.853.000 TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	50.849.000,00 TL
32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	14.210.000,00 TL

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine göre;

32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	53.853.000,00 TL
32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	15.049.000,00 TL

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Mülkiyete Sinpaş GYO A.Ş. ye ait olan 32 adet bağımsız bölüm değerlendirme kapsamındadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri listede belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	Eklenti Alanları	Satışa Esas Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
4	ZEMİN	DÜKKAN	109,74	205,44	315,18	81,48	25.680,46	308.165,51
5	ZEMİN	DÜKKAN	109,59	56,25	165,84	101,85	16.890,80	202.689,65
6	ZEMİN	DÜKKAN	76,54	54,27	130,81	122,22	15.987,39	191.848,73
7	ZEMİN	DÜKKAN	59,13	44,2	103,33	94,64	9.779,64	117.355,64
48	6. KAT	REZİDANS	37,42		61,00	34,55	2.107,56	25.290,75
50	6. KAT	REZİDANS	101,69		178,00	33,75	6.007,89	72.094,70
58	7. KAT	REZİDANS	98,09		173,00	33,27	5.756,26	69.075,09
110	15. KAT	REZİDANS	36,13		61,00	38,94	2.375,37	28.504,39
139	19. KAT	REZİDANS	93,7		178,00	37,45	6.665,27	79.983,28
140	19. KAT	REZİDANS	80,19		139,00	38,87	5.403,06	64.836,72
141	19. KAT	REZİDANS	57,57		96,00	38,99	3.742,68	44.912,15
142	19. KAT	REZİDANS	37,82		61,00	42,62	2.600,00	31.200,00
143	19. KAT	REZİDANS	36,42		61,00	42,27	2.578,49	30.941,90
144	19. KAT	REZİDANS	37,8		61,00	42,62	2.600,00	31.200,00
145	19. KAT	REZİDANS	57,6		95,00	39,33	3.736,11	44.833,32
146	19. KAT	REZİDANS	85,1		154,00	38,49	5.928,06	71.136,67
147	20. KAT	REZİDANS	417,48	199,65	657,00	22,65	14.882,32	178.587,86
148	21. KAT	REZİDANS	95,42		185,00	34,14	6.316,74	75.800,84
149	21. KAT	REZİDANS	80,19		143,00	36,37	5.200,94	62.411,33
151	21. KAT	REZİDANS	38,34		61,00	39,69	2.420,97	29.051,69
152	21. KAT	REZİDANS	37,92		61,00	39,25	2.394,49	28.733,92
153	21. KAT	REZİDANS	38,58		61,00	39,94	2.436,25	29.235,02
155	21. KAT	REZİDANS	86,98		159,00	36,22	5.758,60	69.103,19
159	22. KAT	REZİDANS	38,51		60,00	41,16	2.469,85	29.638,26
160	22. KAT	REZİDANS	37,68		60,00	40,73	2.443,58	29.322,96
161	22. KAT	REZİDANS	38,51		60,00	41,16	2.469,85	29.638,26
164	23. KAT	REZİDANS	100,98		195,00	36,88	7.191,28	86.295,35
165	23. KAT	REZİDANS	82,07		147,00	38,06	5.594,56	67.134,78
167	23. KAT	REZİDANS	38,95		60,00	41,06	2.463,79	29.565,50
168	23. KAT	REZİDANS	37,85		60,00	40,50	2.429,94	29.159,24
169	23. KAT	REZİDANS	38,46		60,00	40,81	2.448,63	29.383,59
172	24. KAT	REZİDANS	104,73		200,00	41,06	8.212,47	98.549,63
					4.262,16		192.973,33	2.315.679,91

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Sinpaş GYO A.Ş.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

50.849.000 .-TL

(Elli Milyon Sekiz Yüz Kırk Dokuz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

53.861.590 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

32 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
50.849.000	14.209.982	12.078.434	53.861.590

32 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	
192.973	53.927	45.838	

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.