



**DEĞERLEME RAPORU**  
**SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
**994 Ada 54, 55, 56 ve 57 Parseller**

**Bomonti Time Projesi**  
**Şişli, İSTANBUL**

**28 Aralık 2012**

**Rapor No: 2012/SGYO/02**



**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Değerleme Süresi: 30 İşgünü
- Sözleşme Tarihi ve No: 19.11.2012
- Değerlenen Mülkiyet Hakları: Tam mülkiyet
- Raporun Konusu: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde ki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespiti.

**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. :.....153/600  
Taşyapı İNŞ. TAH. SAN. ve TİC. A.Ş. :.....11/120  
Dünya Tekstil Ürünleri SAN. ve TİC. A.Ş. :..49/75
- Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı: "Arsa" vasıflı gayrimenkuller 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 ve 57 No.lu Parsellerin Toplam Mevcut Durum Değeri:**

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	115.066.000 TL	\$64.932.000	€ 48.920.540
<b>Gayrimenkul Değeri:</b>	<b>115.066.000 TL</b>	<b>\$ 64.932.000</b>	<b>€ 48.920.540</b>

\* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m<sup>2</sup> değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (28.12.2012 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler:**

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



<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA NO</b>
<b>DEĞERLEME RAPORU</b> .....	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 DEĞERLEMENİN KONUSU 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:.....	9
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:.....	15
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:.....	16
7 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	16
7.1 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:.....	16
7.2 Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:.....	17
8 DEĞERLEMENİN KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	18
8.1 İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler: .....	18
8.2 Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler: .....	19
8.3 Piyasa Araştırması:.....	20
8.3.1 Rezidans ve Ofis Piyasası Araştırması.....	20
8.3.2 Ticari Ünite Pazar Araştırması .....	25
8.3.3 Arsa Piyasa Araştırması .....	25
8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:.....	25
9 DEĞERLEME.....	26
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi: .....	26
9.2 Değerleme Yaklaşımları: .....	26
10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:.....	28
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme.....	28
10.1.1 Arsa Değerinin Belirlenmesi .....	28
10.1.2 Tamamlanması Durumundaki Değerin Belirlenmesi.....	29
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme.....	30
10.2.1 Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değerinin Belirlenmesi.....	30
Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır. ....	30
11 SONUÇ.....	33



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

<b>Rapor Tarihi:</b>	28.12.2012
<b>Rapor No:</b>	2012/SGYO/02
<b>Raporun Türü ve Amacı:</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde ki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
<b>Raporu Hazırlayanlar :</b>	Muammer Emanet Değerleme Departmanı Müdürü Şehir Plancısı
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Cem Demiröz Genel Müdür İşletme
<b>Değerleme Tarihi:</b>	01.12.2012
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:</b>	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:** Büyükdere Caddesi, No: 108/1, Oyal Binası, Kat: 9, Esentepe, Şişli, İstanbul
- **Telefon No:** 0212 214 60 00 - 214 60 60
- **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" geliştirilen 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde ki 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, uluslar arası 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, 2.969,54 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 54 no.lu parsel, 38,62 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 55 no.lu parsel, 255,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 56 no.lu parsel ile üzerinde "Bomonti Time Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi" geliştirilen 15.335,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 57 no.lu parseldir. "Arsa" vasıflı gayrimenkuller mevcutta boş durumda olup üzerlerinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.

### 5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

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

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

Avrupa Yakası'nda Şişli - Esentepe – Zincirlikuyu – Levent – Maslak bölgelerini birbirine bağlayan, İstanbul'un en önemli MİA'sı olarak kabul edilen Büyükdere Caddesi üzerinde boş arsaların azalması, A sınıfı ofis ve rezidans projelerine artan talep, yatırımcıları merkeze yakın dönüşüm ve değişim potansiyeli taşıyan bölgelere yöneltmiştir. Kent merkezinde yer alan A sınıfı ofis ve rezidans ihtiyacını karşılayan projelerle öne çıkan Levent-Maslak-Fulya-Şişli bölgelerinden sonra, I-Tower Projesi'nin de yer aldığı Bomonti bölgesi, merkezi konumu ve ana ulaşım arterlerine yakınlığı ile inşaat firmalarının ofis ve rezidans projeleri için yatırım alanı haline getirmiştir. 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, Arista Bomonti Business, Rixos Residences Bomonti, Elysium Fantastic, Extensa Modern Palas, Palms Bomonti, Extensa Bomonti Apartmanı, Elysium Residence ve Tekfen Bomonti Apartmanları 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:

<b>SAHİBİ</b>	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Hissesi 153/600 Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 11/120 Dünya Tekstil Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 49/75
<b>İLİ</b>	İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	ŞİŞLİ
<b>MAHALLESİ</b>	CUMHURİYET
<b>KÖYÜ</b>	---
<b>SOKAĞI</b>	---
<b>PAFTA NO</b>	144
<b>ADA NO</b>	994
<b>PARSEL NO</b>	54
<b>NİTELİĞİ</b>	ARSA
<b>ARSA ALANI</b>	2.696,54 m <sup>2</sup>

<b>SAHİBİ</b>	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Hissesi 153/600 Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 11/120 Dünya Tekstil Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 49/75
<b>İLİ</b>	İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	ŞİŞLİ
<b>MAHALLESİ</b>	CUMHURİYET
<b>KÖYÜ</b>	---
<b>SOKAĞI</b>	---
<b>PAFTA NO</b>	144
<b>ADA NO</b>	994
<b>PARSEL NO</b>	55
<b>NİTELİĞİ</b>	ARSA
<b>ARSA ALANI</b>	38,62 m <sup>2</sup>

<b>SAHİBİ</b>	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Hissesi 153/600 Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 11/120 Dünya Tekstil Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 49/75
<b>İLİ</b>	İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	ŞİŞLİ
<b>MAHALLESİ</b>	CUMHURİYET
<b>KÖYÜ</b>	---
<b>SOKAĞI</b>	---
<b>PAFTA NO</b>	144
<b>ADA NO</b>	994
<b>PARSEL NO</b>	56
<b>NİTELİĞİ</b>	ARSA
<b>ARSA ALANI</b>	255,36 m <sup>2</sup>





<b>SAHİBİ</b>	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. : Hissesi 153/600 Taşyapı İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 11/120 Dünya Tekstil Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. : Hissesi 49/75
<b>İLİ</b>	İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	ŞİŞLİ
<b>MAHALLESİ</b>	CUMHURİYET
<b>KÖYÜ</b>	---
<b>SOKAĞI</b>	---
<b>PAFTA NO</b>	144
<b>ADA NO</b>	994
<b>PARSEL NO</b>	57
<b>NİTELİĞİ</b>	ARSA
<b>ARSA ALANI</b>	15.335,23 m <sup>2</sup>

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

Prime Değerleme olarak, 10.12.2012 tarihinde İstanbul İli, Şişli İlçesi Tapu Sicil 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. (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 satış vaadi. (11.09.2008 tarih, 13275 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 alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre değerlemeye konu gayrimenkullerden 54, 55 ve 56 no.lu parseller, 08.02.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Şişli - Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı + Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" alanında; 57 no.lu parsel ise aynı plan dahilinde (MİA-1) ile işaretli "Merkezi İş Alanları" sahasında kalmaktadır.

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

**TAKS**= 0,35 – 0,50

**KAKS**= 3,00

**Hmax**= Serbest



Gayrimenkuller için geçerli plan notu aşağıdaki şekildedir:

**Genel Hükümler:**

- Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama alanının tamamında: deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı, her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askeri, resmi, idari, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım, turizm... vb. tesis alanlarında, kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçeğinde jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- Planlama alanında emsal değeri 2 ve 2'nin üzerinde olan yerlerde Avan proje İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak ve silueti olumsuz etkileyecek gelişmelere izin verilmeyecektir.
- İmar durumu elverişli olan yapı adalarındaki binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde, parsellerin % 40'ını birleştirmek sureti ile ve ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak kaydı ile ada içi otopark veya yeşil alan-park düzenlenebilir. Yeşil alan park düzenlendiğinde; zemin altı katlı otopark olarak tanzim edilebilir. bu parsellerde inşaat uygulaması yapılabilmesi için % 40'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 veya yaya yoluna göre 1.derecededir.
    - İki yoldan geniş olanı 1. derecededir.
    - Genişliği ne olursa olsun trafik yolu kuldesak ile biten yola göre 1. derecededir.
    - Aynı genişlikte olan birden fazla trafik veya yaya yolundan cephe alan bloklara kot tabii zemin ortalamasından verilir.
- Kamu malı terkinli yerlerde (yeşil alanlarda) trafo, İGDAŞ kontrol noktaları, muhtarlık binaları, otobüs durağı, WC binaları gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak şekilde Avan projeye göre uygulama yapılabilir.
- Park ve yeşil alanlarda, ilgili kurum görüşleri alınarak yer altı otoparkı ( ±0.00 kotu altında ve ağaç yaşamı için toprak kalınlığı bırakılmak kaydıyla ) yapılabilir.
- Her 100 m<sup>2</sup> inşaat alanı için, ilçe belediyenin belirleyeceği yere, nitelikli yetişkin ağaç dikmek zorunludur.
- Planlama alanında; merkezi özellik gösteren, civarında sağlık, itfaiye, iletişim, haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alandaki, açık alan, meydan, yeşil alan- park gibi



yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak kaydıyla helikopter iniş-kalkış alanı (heliport) yapılabilir.

- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri ve 16.04.2005 Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı ve notları geçerlidir.

#### **Uygulama Hükümleri:**

Merkezi İş Alanlarında;

- İş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan ticaret, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel...vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatı ve yeşil alan yer alabilir.
- MİA-1 kapsamında bulunan alanlarda yapılaşma şartları:
- Planda belirtilmiş olan blok nizam, bitişik nizam bina kitleleri, kat yükseklikleri ve bahçe mesafelerine ait ölçüler plan üzerinden alınacaktır.
- Planda (E=3,00) yapı emsali verilen parsellerde;
  - Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla Min. TAKS:0,35- Max. TAKS:0,50'dir.
  - İrtifa H:serbesttir. H=15,50 metre yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesi arttırma koşulu aranmayacaktır.
  - Kat yükseklikleri 4 metreyi aşamaz.
  - Blok ebatları serbesttir.
- Planda eğitim, sağlık, kültür, dini, resmi (itfaiye, emniyet, telefon santral merkezi, TEAŞ-TEDAŞ... vb.), katlı otoparklar, sosyal, spor, yönetim merkezi, belediye sosyal kültürel tesis alanları, teknik altyapı alanı, elçilik alanında; yapılanma şartları önerilmeyen alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak çevre yapılanma koşullarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınma kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'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 incelemede, değerlemeye konu 57 no.lu parselde ait 25.05.2012 tarih, 2012/2709 no.lu onaylı mimari proje ile 31.05.2012 tarih, 2/44 ve 2/45 no.lu yapı ruhsatları olduğu görülmüştür. Yapı ruhsatına göre ana gayrimenkul üzerinde A (kule) ve B (kule) olmak üzere 2 bloklu yapı yer almaktadır.

A (kule), 53.186,16 m<sup>2</sup> Rezidans daire, 2.552,50 m<sup>2</sup> ofis (işyeri) binası, 892,91 m<sup>2</sup> dükkan ve 62.602,16 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 119.223,73 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. 5/A yapı grubunda, 3.796 m<sup>2</sup> 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 (kule) 227,02 m<sup>2</sup> dükkan ve 25.503,48 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 25.730,5 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. 3/A yapı grubunda, 3.175,3 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip, 2 dükkan ünitesinden oluşan yapı, 9 bodrum ve 1 zemin katlı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır.

57 no.lu parsel üzerinde iki blokta toplam 144.964,23 m<sup>2</sup> inşaat alanında, 69.950 m<sup>2</sup> emsal alanı ve 457 adet bağımsız bölüm bulunacaktır. Belediyede yapılan incelemelerde, konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama ve olumsuz belge bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkuller için, hissedarlardan Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 5. Noterliği'nde imzalanmış 14.09.2007 tarih ve 58076 sayılı "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeye göre; Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 9.408/14.400 hissenin 3.648/14.400'lük payının Sinpaş GYO A.Ş.'ye devri karşılığında, arsa payları toplamı Dünya Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. uhdesinde kalacak olan 5.760/14.400 hissesine (%40 arsa payına) denk gelecek şekilde parsel üzerinde gerçekleştirilecek projeden sözleşme hükümlerinde belirtilen şartlarda bağımsız bölümler teslim edecektir. Detayları rapor ekinde yer alan sözleşmenin "6.0 Sinpaş'a Ait Masraf ve Giderler" başlığında belirtildiği üzere, tüm projenin vergi, harç, proje, inşaat vs. masrafları Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait olacaktır.

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

Yukarıda belirtilen sözleşmeden sonra Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında Beyoğlu 37. Noterliği'nde 18.09.2012 tarih ve 22569 sayılı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Taahhüdü Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeye göre; detayı yukarıda belirtilen bir önceki sözleşmeye göre Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin uhdesinde kalacak olan 1.320/14.400 hisse ve hisseye tekabül edecek bağımsız bölümler KDV dahil \$ 36.797.500,-USD karşılığında Sinpaş GYO A.Ş.'ye satılacaktır. Bu bedel kat karşılığı inşaat sözleşmesinin 3. maddesi gereğince ödenecek olan \$ 2.250.000,-USD bedeli kapsamamakta olup bu bedelin KDV'si olan \$405.000,-USD'de ayrıca ödenecektir. Satış bedeli olarak belirlenen bedelin \$ 14.900.000,-USD'lik kısmı 09.12.2012 tarihinde ödenecek olup kalan \$21.897.500,-USD ve \$405.000,-USD'lik kısım 31.01.2013 tarihinden başlamak üzere 13 ay boyunca her ay \$1.700.000,-USD ve 13. ayda ilaveten \$202.500,-USD ödenecektir.





Taşıyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. sözleşme konusu hisselerinin ve bu hisselerle tekabül eden bağımsız bölümlerin devrini en erken sözleşme imza tarihinden itibaren bir yıl sonrasında olmak kaydıyla, gayrimenkul üzerinde kat irtifakı tesisini takip eden 30 iş günü içerisinde gerçekleştirecektir.

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"nin 29. 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 ile Taşıyapı 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 sözleşmenin şerh edildiği görülmüştür. Diğer yandan, 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"nin tapu kütüğüne şerh edilmediği görülmüştür. Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde söz konusu şerhin önümüzdeki 1 yıl içinde tapu kütüğüne işleneceği tarafımıza belirtilmiştir. Rapor tarihi itibari ile, Beyoğlu 37. Noterliği'nde imzalanan 18.09.2012 tarih ve 22569 sayılı sözleşmenin hükümlerince Taşıyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 1.320/14.400'lük hissenin Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredildiği görülmüştür. Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

54, 55 ve 56 no.lu parseller mer'î imar planı paftasında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı + Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" alanında kalmaktadır. Plan hükümlerine söz konusu parseller donatı alanında kaldığından 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 boş arsa niteliğindedir. Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan Bomonti Time projesi için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi,



tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış olup henüz inşaat faaliyetlerine başlanmamıştır. İlgili belediyesinde yapılan imar dosyası incelemelerinde konu gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan projeye ilişkin herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

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

### 6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:

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

Şişli İlçesi Tapu Sicil 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.

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 almaktadırlar. Parsellerin fiziksel özellikleri aşağıdaki gibidir: Bölgede altyapı tamamlanmış olup elektrik, su, telefon ve doğalgaz şebekeleri mevcuttur.

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
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. Parsel üzerinde hissedarlar ile Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmış olup, parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış olan Bomonti Time Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Boş arsa vasfında olan gayrimenkul üzerinde henüz herhangi bir inşaat faaliyeti başlamamıştır.





Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan 57 no.lu 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 <sup>2</sup> )
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 kaldırımıyla 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 <sup>2</sup> )
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 kaldırımıyla 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 <sup>2</sup> )
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. Onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre A ve B olmak üzere birbiriyle bağlantılı iki bloktan oluşan yapı, A blokta 3 bodrum, zemin ve 51 normal katlı olmak üzere toplam 55 kattan; B blokta 9 bodrum ve zemin katlı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. A blok 4 adet dükkan, 25 adet ofis(işyeri), 426 adet Rezidans daire olmak üzere toplam 455, B blok 2 adet dükkan ünitesine sahip olarak planlanmıştır. Mimari projeye göre yapıda A blokta 76 adet 1+1 rezidans, 110 adet 2+1 rezidans, 236 adet 3+1 rezidans, 4 adet penthouse ünite tipi yer almaktadır.



## 8 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 8.1 İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:

Ülkenin finans Merkezi olan İstanbul'un nüfusu 13 milyonun üzerinde olup, bu rakam artmaya devam etmektedir. Adrese Dayalı nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İstanbul ilinin 2011 yılı toplam nüfusu 13.624.620 kişi olup ülke nüfusu içerisinde %18'lik orana sahiptir. İkinci en büyük şehir olan Ankara'dan yaklaşık üç kat fazla nüfusa sahip olan şehir, ülkenin kentleşme sürecinin de ana odağı olmuştur. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa Yakası'nda gelişme şehir Merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır.

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 köprü'nün yapımı şehrin büyümesini ve gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir.

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

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



parsellerinin üzerinde özel sektörün işbirliğiyle finanse edilebilir toplu konut projeleri geliştirilmesi yoluyla kentsel dönüşüm modelinin uygulanmasıdır.

## 8.2 Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:

İstanbul'un Merkezinde yer alan Şişli güneyinde Beyoğlu, doğusunda Beşiktaş, kuzeyinde ve batısında Kağıthane ilçeleri ile çevrilidir. Şişli çok çeşitlilik gösteren bir bölge olup, her sınıftan ofis binasını, yeni karma projeleri, alışveriş Merkezlerini, konut bölgelerini, beş yıldızlı otelleri ve konferans Merkezlerini bünyesinde barındırmaktadır. İlçe kuzeyde Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa'yı da içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye kadar geniş bir alana yayılır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçenin 2011 yılı nüfusu 320.763 kişidir ve toplam yüzölçümü 30 km<sup>2</sup> olan ilçe idari olarak 28 mahalleden oluşmaktadır.

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 kesilmektedir. 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 m<sup>2</sup> birim değerleri sunulmuştur:

Bomonti							
Proje Adı	Lokasyon	Geliştirici/ Yatırımcı	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	M <sup>2</sup> Birim Değeri (Usd \$)	Bitiş Tarihi	Satılan Ünite Sayısı (%)
Anthill Residence (*)	Bomonti	Ant Yapı	Rezidans	804	\$3.800- \$9.972	Mart, 2011	%90
Rixos Residences Bomonti	Bomonti	İpek İnşaat & Çakırkaya İnşaat	Rezidans	308	\$4,200- \$7,400	Eylül 2012	%80
Elysium Fantastic (*)	Bomonti	Ofton İnşaat	Lüks Konut	346	\$3.500- \$5.800	Temmuz, 2011	%95
Bomonti Modern Palas	Bomonti	Extensa	Lüks Konut	98	\$3.500- \$4.700	Aralık, 2012	%75
Extensa Bomonti Apartmanlı (*)	Bomonti	Extensa	Lüks Konut	92	\$3.600- \$4.475	Kasım, 2011	%95
Tekfen Bomonti Apartmanları (*)	Bomonti	Tekfen	Lüks Konut	76	\$4.300- \$6.900	Eylül, 2012	%95
Arista Bomonti Business	Bomonti	Ar Grup	A Sınıfı Ofis	84	\$4.300- \$6.300	Mayıs, 2012	%70

(\*) 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 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde geliştirilen Anthill Residence projesi, 54 katlı 2 blokta, toplam 804 adet rezidans daireden oluşmaktadır. Projede 1+1 daireler 86 m<sup>2</sup> ile 95 m<sup>2</sup> arasında, 2+1 daireler 99 m<sup>2</sup> ile 121 m<sup>2</sup> 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. Yılsonuna kadar peşin alımlarda, liste fiyatları üzerinden %20 oranında indirim yapılmaktadır.

1+1 (86 m<sup>2</sup> - 88 m<sup>2</sup> alanlı) daireler en düşük 19. katta 561.000'-USD'dan, boğaz manzaralı daireler ise 724.000,-USD'den başlamakta olup, kat yükseldikçe fiyatlar artmaktadır.

2+1 (99 m<sup>2</sup> - 1111 m<sup>2</sup> alanlı) daireler en düşük 27. katta 695.000,-USD'dan, boğaz manzarasına sahip olanlar ise 1.107.000,-USD'den başlamakta olup, kat yükseldikçe fiyatlar artmaktadır.

3+1 (185 m<sup>2</sup>) daireler en düşük 28. kat seviyesinde 1.323.000,-USD'dan başlamakta.

İkinci el satış fiyatları ise alt katlarda yer alan 2+1 dairelerde 400.000,-USD ile 750.000,-USD arasında değişmektedir.



## **Rixos Residences Bomonty**

İpek İnşaat ve Çakırkaya Yapı Ortaklığı ile 8 dönüm arsa üzerinde geliştirilen Rixos Residences Bomonti, 84 m<sup>2</sup> ve 94 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) manzarasız daire fiyatları, bulunduğu kat ve konuma göre 400.000,-USD ile 500.000,-USD arasında, yüksek katlarda konumlu, manzaralı daire fiyatları 540.000,-USD ile 700.000,-USD arasında değişmektedir.



## **Elysium Fantastic**

Ofton inşaat tarafından, Bomonti'de geliştirilen Elysium Fantastic projesi büyüklükleri 37 m<sup>2</sup> ile 263 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 5.000,-USD civarında olduğu öğrenilmiştir. Projede son kalan ve mevcutta satışta olan dairelerin liste fiyatları aşağıdaki gibidir.

1. katta yer alan 1+1 (57 m<sup>2</sup>) daire 330.000,-USD bedelle satılıktır.
5. katta yer alan 1+1 (80 m<sup>2</sup>) daire 465.000,-USD bedelle satılıktır.
7. katta yer alan 1+1 (80 m<sup>2</sup>) daire 475.000,-USD bedelle satılıktır.
2. katta yer alan 3+1 (130 m<sup>2</sup>) daire 565.000,-USD bedelle satılıktır.

İkinci el piyasasında 1+1 dairelerin 4.800,-USD ile 5.800,-USD arasında, 2+1 ve 3+1 dairelerin ise m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 3.700,-USD ile 4.500,-USD arasında değişmekte olduğu görülmüştür.





## **Bomonti Modern Palas**

Extensa Group tarafından geliştirilen Bomonti Modern Palas projesinde, büyüklükleri 66 m<sup>2</sup> ile 210 m<sup>2</sup> arasında değişen, 1+1 ve 2+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 %75'inin satışının gerçekleştiği, mevcutta satışta olan dairelerden bazılarının liste fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

1+1 (66 m<sup>2</sup> - 79 m<sup>2</sup>) daireler 310.000,-USD ile 370.000,-USD bedelle satılıktır.

2+1 (107 m<sup>2</sup> - 160 m<sup>2</sup>) daireler 470.000,-USD ile 650.000,-USD bedelle satılıktır.

3+1 (240 m<sup>2</sup>) daire 850.000,-USD bedelle satılıktır.



## **Extensa Bomonti Apartmanı**

Extensa Group tarafından geliştirilen Bomonti Apartmanı projesinde, büyüklükleri 64 m<sup>2</sup> ile 277 m<sup>2</sup> arasında değişen, stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 olmak üzere toplam 92 adet daire bulunmaktadır. Projede güvenlik ve kapalı otopark bulunmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgilere göre projede satışta olan dairelerden bazılarının liste fiyatları aşağıdaki gibidir:

1+1 (93 m<sup>2</sup>) daire fiyatları 410.000,-USD ile 440.000,-USD arasında değişmektedir.

5. katta konumlu 1+1 (105 m<sup>2</sup>) çatı dubleksi daire 465.000,-USD bedelle satılıktır.

5. katta konumlu 2+1 (180 m<sup>2</sup>) çatı dubleksi daire 800.000,-USD bedelle satılıktır.



## **Tekfen Bomonti Apartmanları**

Tekfen tarafından geliştirilen Bomonti Apartmanları 5'er katlı 3 ayrı bloktan oluşmaktadır. 83 ünitelerden oluşan projede 1+1, 2+1 ve 3+1 olmak üzere 57 m<sup>2</sup> ile 178 m<sup>2</sup> arasında değişen çeşitli büyüklüklerde daireler bulunmaktadır. Projede güvenlik ve kapalı otoparkın yanı sıra ortak kullanıma ayrılmış iç bahçe, fitness Center ve sauna bulunmaktadır. Ayrıca proje Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) yeni binalar (new



constructions) kategorisinde LEED Altın sertifikası sahibidir. Satış ofisinden alınan bilgilere göre projede satışta olan dairelerden bazılarının liste fiyatları aşağıdaki gibidir:

2. katta yer alan 1+1 (83 m<sup>2</sup>) daire 395.000,-USD bedelle satılıktır.
1. katta yer alan 2+1 (103 m<sup>2</sup>) daire 475.000,-USD bedelle satılıktır.



Bomonti Bölgesi'nde henüz inşaat aşamasında olan Ofis Projesi aşağıdaki gibidir.

### **Arista Bomonti Business**

Ar Şirketler Grubu tarafından, Mayıs 2013'de tamamlanması planlanan, 32 dönüm arsa üzerinde geliştirilen A+ sınıfı Ofis Projesi, tek blokta 28 kattan oluşmaktadır. 177 m<sup>2</sup> ile 1.169 m<sup>2</sup> arasında değişen 84 adet ofis ünitesinin bulunduğu projede rezidans hizmetleri sunulacaktır. Satış ofisinden alınan bilgilere göre projenin %70'inin satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. Satışta olan gayrimenkullerin ise liste fiyatları üzerinden m<sup>2</sup> birim aralığı 4.300,-USD ile 6.300,-USD arasında değişmektedir.





Aşağıdaki haritada konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan projeler gösterilmektedir.





### 8.3.2 Ticari Ünite Pazar Araştırması

Aşağıda gayrimenkule emsal oluşturabilecek Rezidans Projeleri'nde yer alan ticari ünitelerin genel özellikleri ve m<sup>2</sup> birim değerleri sunulmuştur:

- Anthill Residence'de yer alan 26 m<sup>2</sup> ve 36 m<sup>2</sup> alanlı dükkanların aylık kira m<sup>2</sup> birim fiyatı 40,00,-EURO'dur. (52,64 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Elysium Fantastic Projesi'nde yer alan İncirli Dede Caddesi yönünde konumlu 110 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 7.000,-TL (3.950,-USD) bedelle kiralıktır. (35,90 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Elysium Fantastic Projesi'nde yer alan İncirli Dede Caddesi yönünde konumlu 400 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 18.000,-TL (10.100,-USD) bedelle kiralıktır. (25,25 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Extensa Bomonti Apartmanı Projesi'nde, Feriköy Fırın Sokak cephesinde yer alan 150 m<sup>2</sup> zemin, 300 m<sup>2</sup> bodrum kat alanlı dükkan 9.000,-USD bedelle kiralıktır. (36 USD/m<sup>2</sup>/ay)

### 8.3.3 Arsa Piyasa Araştırması

Aşağıda gayrimenkule yakın konumda yer alan arsa emsalleri sunulmuştur:

- Anthill Rezidance'nin kuzeyinde, Fransız Yetimhanesi'nin batısında yer alan 994 ada, 39 parselde konumlu, net 1.754 m<sup>2</sup> alana sahip, "MİA-1" bölgesinde, Hmax:18,50 m., blok nizam yapılaşma koşullarında, bina oturma alanı yaklaşık 800 m<sup>2</sup> olan arsa 9.000.000,-USD bedelle satılıktır. (5.131,-USD/m<sup>2</sup>) (İrtibat Kişisi: DTZ Pamir ve Soyuer: 0212 231 55 30)
- Anthill Rezidance'nin kuzeyinde, Fransız Yetimhanesi'nin batısında yer alan 994 ada, 45 parselde konumlu, brüt 4.815 m<sup>2</sup>, yola terklerden sonra net 4.408 m<sup>2</sup> alanlı, "MİA-1" bölgesinde, Taks: 0,35, Kaks: 0,50, Hmax:Serbest, yapılaşma koşullarında arsa 25.000.000,-USD bedelle 2011 yılında satılmıştır. (5.192,-USD/m<sup>2</sup>) (İrtibat Kişisi: DTZ Pamir ve Soyuer: 0212 231 55 30)
- Gayrimenkulle aynı bölgede, MİA-1 (E:3,00) imar durumuna sahip 9.600 m<sup>2</sup> arsa \$70.000.000,-USD bedel ile satılıktır. (7.291,-USD/m<sup>2</sup>) (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: 54, 55 ve 56 no.lu parsellerin "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı + Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi" imarlı olmasından dolayı kamulaştırılması gereken alanda yer almaları ve 54 parsel üzerinde kamulaştırma şerhinin bulunması.



## 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 söz konusu 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 Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin kat karşılığı sözleşme hükümlerince devretmesi gereken payın, alacağı bağımsız bölümlere ve nakden alacağı \$2.250.000,-USD’ye karşılık olarak Sinpaş GYO’ya devredildiği görülmüştür. 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 değerlendirilmesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmamıştır.



**Maliyet Yaklaşımı:**

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

1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.

2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.

3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,

4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Söz konusu gayrimenkullerin üzerinde 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 uhdelerinde kalan hisseleri oranında arsa payına sahip bağımsız bölümler alacaklardır. Rapor tarihi itibarı ile Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan sözleşme hükümlerince Sinpaş GYO A.Ş.'ye bir kısmı nakit karşılığı olmak üzere arsa devri gerçekleşmiştir. Yapılan piyasa araştırmalarında bu nitelikte; kat karşılığı ve satış vaadi sözleşmeleri imzalanmış, kısmi olarak arsa payı devri ve temlik yapılmış ve ruhsat alınmış benzer gayrimenkuller bulunamamış olup değerlendirilmede gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme sırasında taraflar arasında imzalanmış olan kat karşılığı sözleşme ve sadece Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Taahhüdü Sözleşmesi hükümleri göz önünde bulundurulmuştur.

Gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumuna ve yasal izinlerine bağlı kalınarak rezidans, ofis ve perakende projesi için ruhsat alınmış fakat henüz inşaatına başlanılmamıştır. Proje, geliştirilmeye başlandıktan sonra her yıl değişen gelir ve giderlere sahip olacaktır.

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



**10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:****10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme****10.1.1 Arsa Değerinin Belirlenmesi**

Rapora konu 994 ada 57 no.lu parselin yer aldığı Bomonti bölgesinde yapılan piyasa araştırmasında ulaşılabilen gerçekleşmiş benzer arsa satış değerleri ile mevcutta satılık olan benzer arsa istenen satış değerleri 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 m<sup>2</sup> brüt alanı yazılmıştır. Tabloda yer alan tüm emsaller brüt arsa alanına sahip olup henüz terkleri yapılmamıştır.

	Gayrimenkul	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Lokasyon	Bomonti	Bomonti		Bomonti		Bomonti	
Alan (m <sup>2</sup> )	23.460,72	1.754		4.815		9.600	
İstenen Değer (USD)		\$9.000.000		\$25.000.000		\$70.000.000	
Değer (USD/m <sup>2</sup> )		\$5.131,13		\$5.192		\$7.292	
İndirim Oranı (%)		10%		0%		15%	
İndirim Sonrası Değer (USD/m <sup>2</sup> )		\$4.618		\$5.192		\$6.198	
Emsal	3,00	2,75		3,00		3,00	
Emsal Düzeltmesi		\$5.038		\$5.192		\$6.198	
İmar Durumu	MİA-1 E=3,00	Konut ve Ticaret H:18,50 m., 800 m <sup>2</sup> taban oturumu		MİA-1 E=3,00		MİA-1 E=3,00	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme
Konum	İyi	Orta	\$1.000,00	Orta	\$1.000,00	İyi	\$0,00
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00
Altyapı	İyi	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00
Büyükük	Çok Büyük	Çok Küçük	\$600,00	Küçük	\$450,00	Büyük	\$150,00
Net Düzeltmeler (USD/m <sup>2</sup> )		+/- TL düzeltme	\$1.600,00	+/- TL düzeltme	\$1.450,00	+/- TL düzeltme	\$150,00
Düzeltilmiş Değer (USD/m <sup>2</sup> )	<b>\$6.542,62</b>		\$6.637,84		\$6.642,11		\$6.347,92

Yapılan çeşitli düzeltmeler neticesinde brüt m<sup>2</sup> alanı üzerinden arsanın birim m<sup>2</sup> değeri \$6.542,62-USD ve tam hissesinin güncel piyasa değeri \$153.490.000,-USD olarak takdir edilmiştir. Net arsanın birim m<sup>2</sup>'si ise ~\$ 10.000,-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 153/600 hissesinin toplam bilgi amaçlı değeri ise ~\$39.140.000,-USD olmaktadır.



Bölgede yapılan emsal arsa araştırmalarına ek olarak; 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parsellerin değer takdirlerinde kullanılmak üzere, Şişli Belediyesi Emlak Servisi'nden taşınmazların 2012 yılı emlak beyanına esas arsa rayici ve bölgedeki sokak rayiçleri alınmıştır. Değerleme konusu 54, 55 ve 56 no.lu parsellerin m<sup>2</sup> emlak vergisine esas rayici **8.015,90-TL/m<sup>2</sup>** dir. Söz konusu parseller kamulaştırılacağı zaman esas alınacak minimum değer emlak vergisi rayici olmakla beraber kamulaştırmanın ne zaman yapılacağı bilinmemesinden kaynaklı riskler nedeni ile bu bedel üzerinde %35 oranında iskonto yapılarak değer takdir edilmiştir. Bu durumda, 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller için ~5.250,-TL/m<sup>2</sup> (~\$2.962,50USD/m<sup>2</sup>) değer takdir edilmiştir.

Ada/ Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	Sinpaş GYO A.ř. Hissesi	Hisseye Düşen Alan (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Birim m <sup>2</sup> Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	Değer (USD)
994 Ada 54 No.lu Parsel	2.696,54	153 / 600	687,62	5.250,00 TL	3.610.000 TL	2.962,55 \$	2.037.100 \$
994 Ada 55 No.lu Parsel	38,62	153 / 600	9,85	5.250,00 TL	51.700 TL	2.965,04 \$	29.200 \$
994 Ada 56 No.lu Parsel	255,36	153 / 600	65,12	5.250,00 TL	341.900 TL	2.962,37 \$	192.900 \$
<b>TOPLAM SİNPAS % 60 HİSSESİNE DÜŞEN DEğER</b>					<b>4.003.600 TL</b>		<b>2.259.200 \$</b>

\* Yapılan iskonto oranı içerisinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Sinpaş GYO A.ř.'ye devrolan arsa payının riskide öngörölmüştür.

### 10.1.2 Tamamlanması Durumundaki Değerin Belirlenmesi

Bomonti Time Projesi bünyesinde toplam 426 adet rezidans, 25 adet ofis ve 6 adet işyeri bulunması planlanmaktadır. Halihazırda proje için ruhsat alınmış fakat inşaat faaliyetlerine henüz başlanmamıştır. Arsa hissedarları arasında imzalanmış olan "Kat Karşılığı Sözleşme" ve "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Taahhüdü Sözleşmesi" hükümleri yerine getirilmesi durumunda Sinpaş GYO A.ř.'nin arsa payı %60 olacak ve bu hisseye tekaböl eden bağımsız bölüme ve gelire sahip olacaktır. Gayrimenkullerin değerleme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerleme 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.

<b>BOMONTİ TIME PROJESİ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PİYASA DEğERİ (USD)*</b>		
	<b>KDV'siz</b>	<b>KDV'li***</b>
Rezidans	\$ 400.700.000 USD	\$ 472.826.000 USD
Ofis	\$ 15.480.000 USD	\$ 18.266.400 USD
Perakende	\$ 18.500.000 USD	\$ 21.830.000 USD
<b>TOPLAM</b>	<b>\$ 434.680.000 USD</b>	<b>\$ 512.922.400 USD</b>
<b>SİNPAS GYO A.ř. Hissesi (%60) **</b>	<b>\$ 260.808.000 USD</b>	<b>\$ 307.753.440 USD</b>

\* Sinpaş GYO mülkiyetindeki rezidans, ofis ve perakende ünitelerinin m<sup>2</sup> 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.

**\*\*\*** Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Taahhüdü Sözleşmesi” içeriğinde belirtildiği üzere tüm ünitelerin net 150 m<sup>2</sup> ve üzerinde yapılacağı esas alınarak KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

## 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 inşaatına başlanmamış olması, sözleşme hükümlerinin tam ifa edilmemiş olması ve projenin büyüklüğü göz önünde bulundurularak %45 olarak hesaplanmıştır.





Henüz inşaatına başlanmamış 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 yatırımcıyı cezbedecek bir kar oranı (ROI) öngörülen satış değerlerinden çıkarılmak sureti ile mevcut durum değerinin tespiti yapılmıştır.

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

#### Temel Göstergeler - Rezidans, Ofis ve Perakende Projesi

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

#### Zamanlama Tahminleri

Konutların İnşaat Süresi	3 yıl
Konutların Pazarlama Süresi	3 yıl
Proje Nakit Akışı Süresi	3 yıl

#### Geliştirme Maliyetleri

<b>Yaklaşık Arsa Değeri</b>	
<b>Direkt İnşaat Maliyeti</b>	<b>\$135.004.460</b>
<b>Dolaylı İnşaat Maliyetleri</b>	<b>\$51.024.011</b>
Öngörülmemen Maliyetler	\$9.301.424
<b>Toplam Geliştirme Maliyeti</b>	<b>\$195.329.894</b>

#### Gelir Tahminleri

<b>Konut</b>	
Toplam Ünite Sayısı	451
Toplam Konut Gelirleri	\$416.178.48
<b>Perakende</b>	
Toplam Ünite Sayısı	6
Perakende Satış Değeri	\$18.509.047



Nakit Akışı - Konut Alanı (.000 US\$)							
GELİRLER	Y1/Y11	Y2/Y11	Y1/Y12	Y2/Y12	Y1/Y13	Y2/Y13	Toplam
Konut Satış Gelirleri	\$114.131	\$94.109	\$79.052	\$56.092	\$41.408	\$31.386	\$416.178
Perakende Satış Değeri						\$18.509	\$18.509
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>\$114.131</b>	<b>\$94.109</b>	<b>\$79.052</b>	<b>\$56.092</b>	<b>\$41.408</b>	<b>\$49.895</b>	<b>\$434.688</b>
MALİYETLER							
Toplam Maliyetler	\$48.987	\$36.111	\$32.299	\$28.261	\$27.345	\$22.328	\$195.330
<b>Nakit Akışı</b>	<b>\$65.144</b>	<b>\$57.998</b>	<b>\$46.753</b>	<b>\$27.832</b>	<b>\$14.063</b>	<b>\$27.567</b>	<b>\$239.358</b>
<b>Kümülatif Nakit Akışı</b>	<b>\$65.144</b>	<b>\$123.142</b>	<b>\$169.896</b>	<b>\$197.727</b>	<b>\$211.790</b>	<b>\$239.358</b>	
						<b>ROI</b>	<b>45%</b>
						<b>NBD</b>	<b>\$104.455</b>

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 ~\$ 62.672.750,-USD olarak takdir edilmiştir.

Taşyapı 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 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 (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 olan sözleşmelere göre Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. yukarıda belirtilen meblağlar karşılığında tüm haklarını Sinpaş GYO A.Ş.'ye satmayı taahhüt etmiştir. Tüm bu hususlar yukarıdaki gelir yaklaşımı tablosunda nihai sonuca ulaşılırken göz önünde bulundurulmuştur.





## 11 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

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

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	4.003.600 TL	\$ 2.259.400	€ 1.702.140
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
<b>Sinpaş GYO "153/600" Hisse Değeri:</b>	<b>4.003.600 TL</b>	<b>\$ 2.260.000</b>	<b>€ 1.702.140</b>

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

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (28.12.2012 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:	185.104.000 TL	\$ 104.454.600	€ 78.697.335
<b>Gayrimenkul Değeri:</b>	<b>185.104.000 TL</b>	<b>\$ 104.454.600</b>	<b>€ 78.697.335</b>
<b>Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:</b>	<b>111.062.400 TL</b>	<b>\$ 62.672.750</b>	<b>€ 47.218.390</b>

\* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralabilir alan m<sup>2</sup> değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (28.12.2012 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:	770.296.428 TL	\$434.680.000	€ 327.493.060
<b>Gayrimenkul Değeri:</b>	<b>770.300.000 TL</b>	<b>\$ 434.680.000</b>	<b>€ 327.493.000</b>
<b>Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:</b>	<b>462.178.000 TL</b>	<b>\$ 260.808.000</b>	<b>€ 196.496.000</b>

\* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralabilir alan m<sup>2</sup> değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (28.12.2012 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 2012 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 geliştirileceği 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, 28 Aralık 2012 tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

**115.066.000,-TL**

**YÜZ ON BEŞ MİLYON ALTMİŞ ALTI BİN  
TÜRK LİRASI**

KDV DAHİL DEĞER: 135.777.880 TL

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan**  
Muammer EMANET  
Şehir Plancısı  
Değerleme Uzmanı

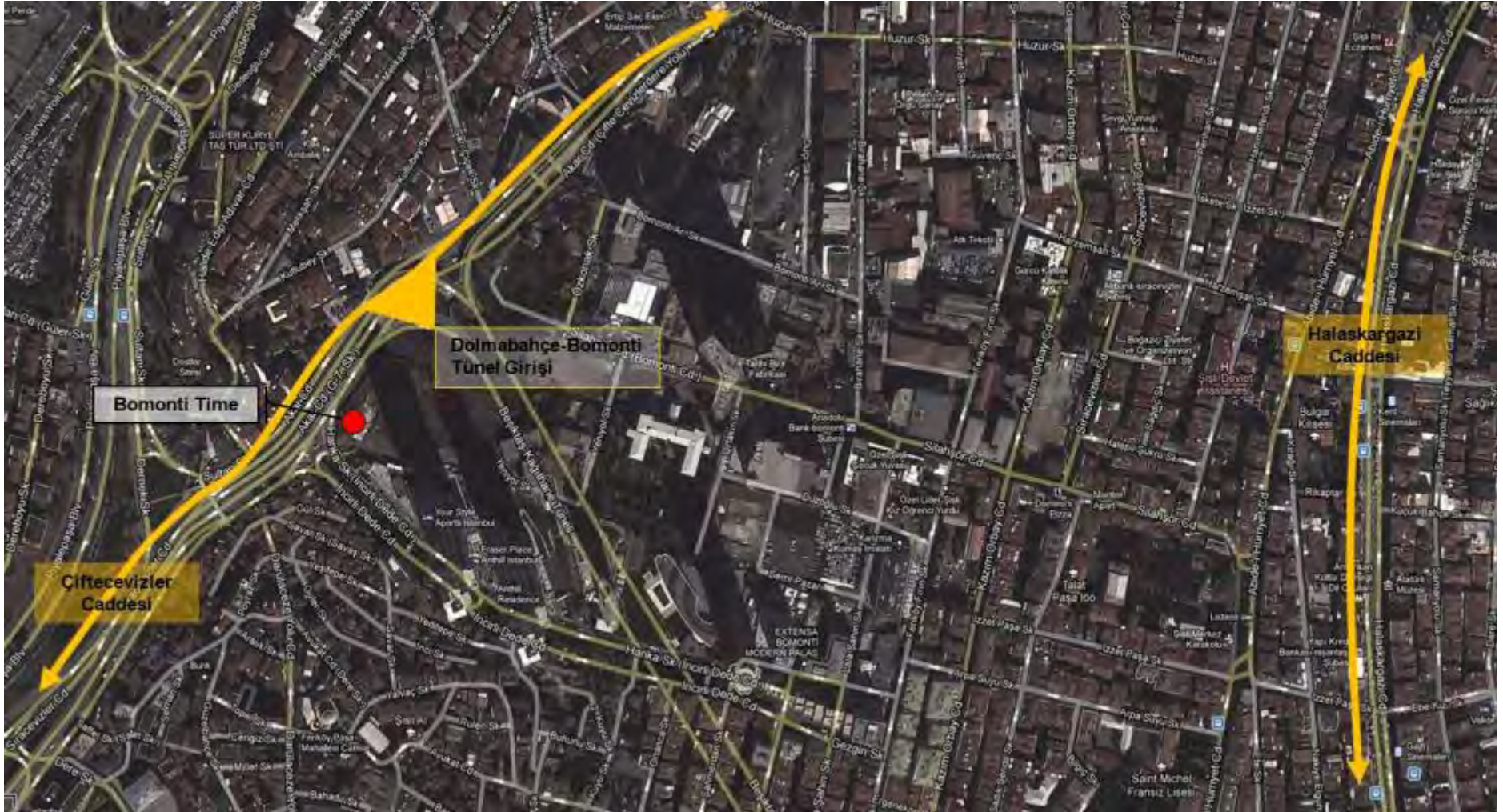
**Raporu Kontrol Eden**  
Cem DEMİRÖZ  
İşletme  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Eki :**

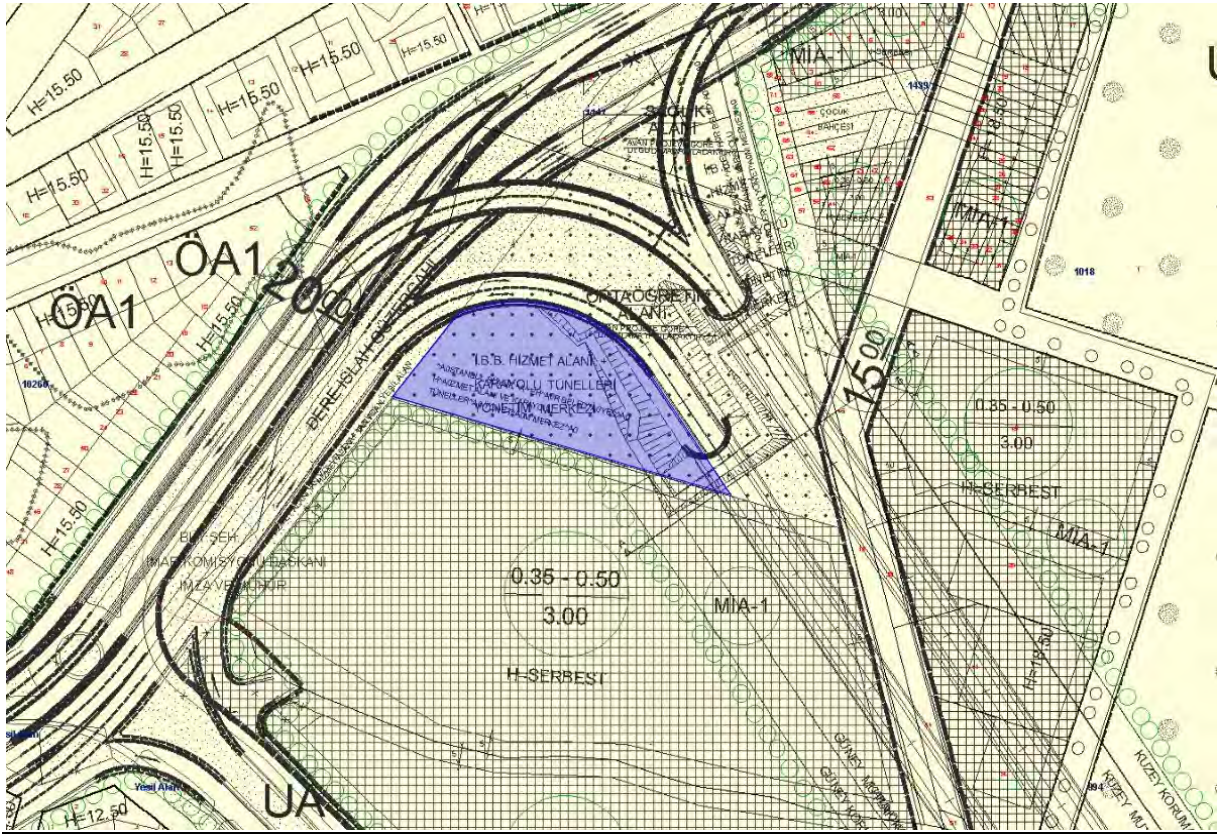
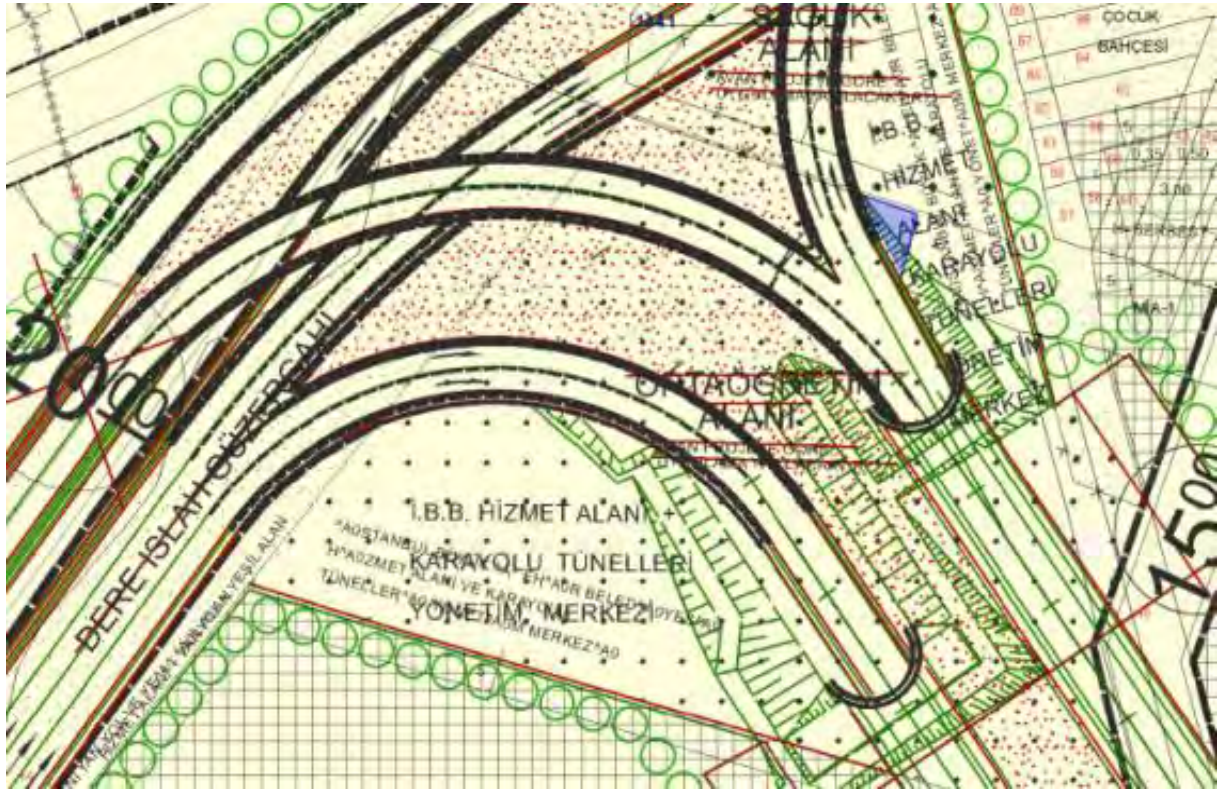
- Konum krokisi
- İmar planı örneği
- Resmi İmar Durumu yazısı
- Yapı ruhsatı
- Fotoğraflar
- Resmi TAKBİS Belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve sorumlu değerlendirme uzmanı SPK lisans örneği
- Ana gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde hazırlanan raporlar



## Konum Krokisi





**İmar Planı Örneği****54 Parsel****55 Parsel**



56 Parsel



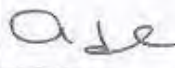



57 Parsel






**Resmi İmar Durumu Yazısı**

54 Parsel

T.C. İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		14-09-2012 .../...../2012
SAYI :2012/7473-R-1589831 KONU.	24289	
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA NAİM ÇELİK DİKİLİTAŞ Mah.YENİDOĞAN Sok. SİNPAŞ PLAZA No 36 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		
İLGİ. 06.09.2012 tarih, 2012/7473/R-1589831 Sayılı dilekçeniz.		
ŞİŞLİ, CUMHURİYET Mahallesi, 144 pafta, 994 ada, 54 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında "İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ HİZMET ALANI + KARAYOLU TÜNELLERİ YÖNETİM MERKEZİ"nde kalmaktadır.		
Bilgi edinilmesini rica ederim.		
10.09/2012.Rt.Gülçin DALOĞLU		
10.09/2012.Şef.Beril TİMOÇİN		
..../2012.Müd.Mua.Mehmet ATALAR		
14.09/2012.Müd.Mua.Z.Güler ÖZDEMİR		
		 Osman Ş. ASLAN BELEDİYE BAŞKANI ADINA Tekn.Bşk. Yrd:



## 55 Parsel



**Sisli Belediyesi**  
( İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )


24 Eylül 2012

**Ruhsat ve Proje Birimi**  
Sayı : 2012- 7833-R-1592025  
Konu :

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**ADINA**  
**NAİM ÇELİK**  
**DİKİLİTAŞ Mah. YENİDOĞAN Sk. SİNPAŞ PLAZA NO: 36**  
**BEŞİKTAŞ/İSTANBUL**

İLGİ :19.09.2012 tarih, 2012-7833-R-1592025 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, CUMHURİYET Mahallesi, 144 pafta, 994 ada, 55 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere –Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında “İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ HİZMET ALANI ve KARAYOLU TÜNELLERİ YÖNETİM MERKEZ”inde kalmaktadır.  
Bilgi edinilmesini rica ederim.



**Osman Ş. ASLAN**  
**BELEDİYE BAŞKANI A.**  
**Tekn.Bşk.Yrd.**



## 56 Parsel

T.C.  
İSTANBUL İLİ  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI :2012/7472-R-1589834  
KONU.

14-05-2012  
.../...../2012

24280


SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
ADINA  
NAİM ÇELİK  
DİKİLİTAŞ Mah.YENİDOĞAN Sok. SİNPAŞ PLAZA No 36  
BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

İLGİ. 06.09.2012 tarih, 2012/7472/R-1589834 Sayılı dilekçeniz.

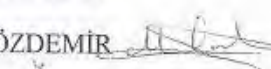
ŞİŞLİ, CUMHURİYET Mahallesi, 144 pafta, 994 ada, 56 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında "İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ HİZMET ALANI + KARAYOLU TÜNELLERİ YÖNETİM MERKEZİ"nde kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

10.9/2012.Rt.Gülçin DALOĞLU 

10.9/2012.Şef.Beril TİMOÇİN 

.../2012.Müd.Mua.Mehmet ATALAR


11.9/2012.Müd.Mua.Z.Güler ÖZDEMİR 

  
Osman Ş. ASLAN  
BELEDİYE BAŞKANI ADINA  
Tekn.Bşk.Yrd:





## 57 Parsel



**Sisli Belediyesi**  
( İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )

24 Eylül 2012


**Ruhsat ve Proje Birimi**  
Sayı : 2012- 7838-R-1592067  
Konu :

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**ADINA**  
**NAİM ÇELİK**  
**DİKİLİTAŞ Mah. YENİDOĞAN Sk. SİNPAŞ PLAZA NO: 36**  
**BEŞİKTAŞ/İSTANBUL**

**İLGİ** : 06.09.2012 tarih, 2012-7471-R-1589829 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, CUMHURİYET Mahallesi, 144 pafta, 994 ada, 57 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere –Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında TAKS=0.35,-0.50 KAKS=3.00 olmak üzere H=Serbest Ayrık Nizam “ Merkezi İş Alanları” sahasında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.



**Osman Ş. ASLAN**  
**BELEDİYE BAŞKANI A.**  
**Tekn. Bşk. Yrd.**





Fotoğraflar







## Resmi TAKBİS Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz					
Zemin No	: 37389976					
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ					
Kurum Adı	: Şişli TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 18 / 1718					
Kayıt Durum	: Aktif					
Ada/Parsel	: 994/54					
Yüzölçüm	: 2.696,54 m2					
Ana Taş. Nitelik	: ARSA					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
224634897	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153 / 600	687,62	Kat Karşılığı Temlik - 02/11/2012 - 17972-	--	--
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	İDARİ KAMULAŞTIRMA ŞERHİ:12/11/2007 YEV:16502	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	12/11/2007 - 16502	--		
Şerh	Satış vaadi vardır. Vaad Hedefi : 9.000.000 YTL.	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11/09/2008 - 13275	--		

Raporlayan: 5761-Pratifi SAHİN  
Kıyıda Gıyandır.

30/12/2012

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz					
Zemin No	: 37389977					
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ					
Kurum Adı	: Şişli TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 18 / 1719					
Kayıt Durum	: Aktif					
Adı/Parsel	: 994/55					
Yüzölçüm	: 38,62 m2					
Ana Taş. Nitelik	: ARSA					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
224634899	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153 / 600	9,85	Kat Karşılığı Temlik - 02/11/2012 - 17972-		
Ş/Ş/İ	Açılışta	Malik / Ehdar	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yev.		
Şerh	Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 9.000.000 YTL.	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11/09/2008 - 13275			


Raporlayan: 5761-Hançer ŞAHİN  
Kasım 11/2012





TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI										
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 994/56							
Zemin No	: 37389978	Yüzölçüm	: 255,36 m2							
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA							
Kurum Adı	: Şişli TM									
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.									
Mevki	:									
Cilt / Sayfa No	: 18 / 1720									
Kayıt Durum	: Aktif									
MÜLKİYET BİLGİLERİ										
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
224634902	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153 / 600		65,12	Kat Karşılığı Temlik - 02/11/2012 - 17972-	- - -				
S/B/İ	Acıklama	Malik / Leholar	Tarih - Yevmiye							
Şeh	Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 9.000.000 YTL.	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11/09/2008 - 13275							

Raporlayan: 5766 Hamdi ŞAHİN  
Şeyhinde Uygundur  
10/11/2012




TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz					
Zemin No	: 37389979					
İli / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ					
Kurum Adı	: Şişli TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Mevki	: 18 / 1721					
Çift / Sayfa No	: Aktif					
Kayıt Durum						
Adar/Parsel	: 994/57					
Yüzölçüm	: 15.335,23 m2					
Ana Tas. Nitelik	: ARSA					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
224634904	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153 / 600	3,910,48	Kat Karşılığı - Temlik - 02/11/2012 - 17972-		
S/R/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yev.	Tarih - Yev.
Şerh	Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 9.000.000 YTL.	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11/09/2008 - 13275			

Raporlayan: Şişli - Hacı Ömer Sabancı  
Kaydına Uygundur  
10/12/2012  
İSTİSNA TAPU KAYIT BÜROSU



**Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans Örneği**

İ L E T İ Ş İ M	Ad Soyad	<b>AHMET CEM DEMİRÖZ</b>
	Adres	Ortabayır Mah Dereboyu Cad No:20 İmaj Apt Kağıthane/İstanbul
	Telefon	Ev İs: 0212 272 02 02 - Fax: 0212 356 26 46
	E-Mail	cem.demiroz@primedeğerleme.com
T E C R Ü B E	2009- <del>www</del>	<b>Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş</b> Yönetici Ortak / SDU Özel kurum, şahıs ve bankalardan gelen talepler doğrultusunda değerlendirme ve danışmanlık hizmetlerinin verilmesi.
	2002-2009	<b>Colliers International Turkey</b> Danışmanlık Departmanı Müdürü Özel kurum, şahıs ve bankalardan gelen talepler doğrultusunda değerlendirme ve fizibilite çalışmaları yapılması ve kontrolü.
	1998-2002	<b>Finans Finansal Kiralama A.Ş.</b> Finans Departmanı - Uzman Bankalarla ilişkiler ve hazine operasyonlarının takibi.
E Ğ İ T İ M	2006- <del>www</del>	İstanbul Bilgi Üniversitesi Uluslar arası Finans Lisansüstü Programı
	1993-1999	İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi - İngilizce İşletme Bölümü
	1991-1992	Çukurova Üniversitesi Tıp Fakültesi
	1984-1991	İçel Anadolu Lisesi - Mersin
	1984	Barbaros İlkokulu
	Yabancı Dil	İngilizce (Çok iyi)
	Bilgisayar Bilgileri	MSOffice Uygulamaları
Sertifika Bilgileri	<b>SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 401095</b>	
K İ Ş İ S E L	Doğum Tarihi	17.03.1972
	Medeni Durumu	Evli
	Ehliyet Sınıf ve Yılı	B Sınıfı(1991)



<b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 401095
Tarih : 16.06.2009	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Ahmet Cem DEMİRÖZ</b>	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN
	



İ L E T İ Ş İ M	<b>Ad Soyad</b>	<b>MUAMMER EMANET</b>
	<b>Adres</b>	Emanet Sok Murat Apt No:6/8 Bostancı Kadıköy/İstanbul
	<b>Telefon</b>	Ev
		İş 0212 272 02 02 – Fax: 0212 356 26 46
		GSM 0538 371 81 66
<b>E-Mail</b>	muammer.emanet@primedegerleme.com	
T E C R Ü B E	<b>2010</b>	<b>Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Değerleme Müdürü – Değerleme Uzmanı  Özel kurum, şahıs ve bankalardan gelen talepler doğrultusunda değerlendirme ve danışmanlık hizmetlerinin verilmesi.
	<b>2007-2009</b>	<b>Colliers International Turkey</b> Danışmanlık Departmanı – Değerleme Uzmanı
	<b>2006-2007</b>	<b>Vektör Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Değerleme Uzmanı
	<b>2006-2006</b>	<b>Boğaziçi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Değerleme Uzmanı
E Ğ İ T İ M	<b>2005-2009</b>	İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Lisansüstü Programı
	<b>1999-2005</b>	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
	<b>1998-1998</b>	Ümraniye Namık Kemal Lisesi
	<b>1995-1998</b>	İstanbul Atatürk Fen Lisesi
	<b>1991-1995</b>	Kartal Burak Bora Anadolu Lisesi
	<b>1986-1991</b>	Bostancı İlköğretim Okulu
	<b>Yabancı Dil</b>	İngilizce (İyi)
	<b>Bilgisayar Bilgileri</b>	Msoffice Uygulamaları, Netcad
	<b>Sertifika Bilgileri</b>	<b>SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 401074</b>
K İ Ş İ S E L	<b>Doğum Tarihi</b>	22.04.1980
	<b>Medeni Durumu</b>	Bekar
	<b>Ehliyet Sınıf ve Yılı</b>	B Sınıfı





**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 27.04.2009

No : 401074

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Muammer EMANET**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





## **Ana gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde hazırlanan raporlar**

Gayrimenkuller için son 3 yıllık dönemde şirketimiz Prim E Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

