

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I-TOWER

1157 ADA, 3 PARSEL

İSTANBUL/ŞİŞLİ

29.12.2011

2011/107



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
2.	SİRKET - MÜSTERİ BİLGİLERİ	3
3.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2.	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
3.3.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	9
3.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	9
3.5.	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	13
3.6.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	13
3.7.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	13
3.8.	SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	14
4.	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	15
4.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	15
4.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	17
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN İNŞAAT VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	18
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİ	18
5.	GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	21
5.1.	DEMOGRAFİK VERİLER	21
5.2.	EKONOMİK VERİLER	21
5.3.	BÖLGE VERİLERİ	24
6.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	26
6.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	26
6.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	26
7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	28
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	28
7.2.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
7.3.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	29
8.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
8.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	38
9.	SONUÇ	38
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
9.2.	G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	39
10.	RAPOR EKLERİ	40
11.	SERTİFİKASYONLAR	201

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde, 1157 ada 3 parsel üzerinde gerçekleştirilen, I-Tower Bomonti projesindeki Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.12.2011 / 2011-400-107
DEĞERLEME TARİHİ	: 06.12.2011
RAPORUN TARİHİ	: 29.12.2011
RAPOR NUMARASI	: 2011-400-107
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkullerle ilgili şirketimizce daha önce hazırlanmış 25.01.2009 tarih, 09_301_04 numaralı ve 16.12.2010 tarih, 10_400_0118/09 numaralı raporlar bulunmaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401208 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail : info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 167 Pafta 1157 ada, 3 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen I-Tower Bomonti projesindeki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 167 pafta 1157 ada, 3 parselde kayıtlı 4.243,48 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde inşa edilmekte olan "I-Tower Bomonti" projesi kapsamındaki bağımsız bölümlerdir. Projeye ve değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Konu gayrimenkulün tamamı Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesindedir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: ŞİŞLİ
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 167
ADA NO	: 1157
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.243,48 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

KAT NO:	B.B. NO:	NİTELİĞİ:	ARSA PAYI:		MALİK:	HİSSE:
1.BODRUM	1	MAĞAZA	1700	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
1.BODRUM	2	MAĞAZA	1287	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
1.BODRUM	3	MAĞAZA	1082	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
ZEMİN	4	MAGAZA	2579	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
ZEMİN	5	MAGAZA	2007	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
ZEMİN	6	MAĞAZA	1808	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
ZEMİN	7	MAĞAZA	1742	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
1. KAT	8	REZİDANS	724	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
1. KAT	9	REZİDANS	1082	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
1. KAT	10	REZİDANS	1130	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
2. KAT	11	REZİDANS	770	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
2. KAT	12	REZİDANS	596	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
2. KAT	13	REZİDANS	458	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
2. KAT	14	REZİDANS	309	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
2. KAT	15	REZİDANS	309	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
2. KAT	16	REZİDANS	309	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
2. KAT	17	REZİDANS	463	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
2. KAT	18	REZİDANS	961	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
3. KAT	19	REZİDANS	770	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
3. KAT	20	REZİDANS	605	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
3. KAT	21	REZİDANS	464	/ 141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

KAT NO:	B.B.	NİTELİĞİ:	ARSA	MALİK:	HİSSE:	KAT NO:	B.B. NO:
3. KAT	22	REZİDANS	313	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
3. KAT	23	REZİDANS	313	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
3. KAT	24	REZİDANS	313	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
3. KAT	25	REZİDANS	469	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
3. KAT	26	REZİDANS	952	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
4. KAT	27	REZİDANS	773	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
4. KAT	28	REZİDANS	613	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
4. KAT	29	REZİDANS	476	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
4. KAT	30	REZİDANS	317	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
4. KAT	31	REZİDANS	317	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
4. KAT	32	REZİDANS	317	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
4. KAT	33	REZİDANS	475	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
4. KAT	34	REZİDANS	919	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5. KAT	35	REZİDANS	775	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5. KAT	36	REZİDANS	619	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5. KAT	37	REZİDANS	476	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5. KAT	38	REZİDANS	321	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5. KAT	39	REZİDANS	321	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5. KAT	40	REZİDANS	321	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5. KAT	41	REZİDANS	480	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
5. KAT	42	REZİDANS	905	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6. KAT	43	REZİDANS	781	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6. KAT	44	REZİDANS	628	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6. KAT	45	REZİDANS	482	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6. KAT	46	REZİDANS	324	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6. KAT	47	REZİDANS	324	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6. KAT	48	REZİDANS	324	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6. KAT	49	REZİDANS	486	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
6. KAT	50	REZİDANS	884	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7. KAT	51	REZİDANS	783	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7. KAT	52	REZİDANS	636	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7. KAT	53	REZİDANS	488	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7. KAT	54	REZİDANS	328	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7. KAT	55	REZİDANS	328	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7. KAT	56	REZİDANS	328	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7. KAT	57	REZİDANS	492	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
7. KAT	58	REZİDANS	867	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
8. KAT	59	REZİDANS	792	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
8. KAT	60	REZİDANS	642	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
8. KAT	61	REZİDANS	494	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
8. KAT	62	REZİDANS	332	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
8. KAT	63	REZİDANS	332	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
8. KAT	64	REZİDANS	332	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
8. KAT	65	REZİDANS	498	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
8. KAT	66	REZİDANS	850	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
9. KAT	67	REZİDANS	797	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
9. KAT	68	REZİDANS	651	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
9. KAT	69	REZİDANS	499	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

KAT NO:	B.B.	NİTELİĞİ:	ARSA	MALİK:	HİSSE:	KAT NO:	B.B. NO:
9. KAT	70	REZİDANS	336	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
9. KAT	71	REZİDANS	336	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
9. KAT	72	REZİDANS	336	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
9. KAT	73	REZİDANS	504	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
9. KAT	74	REZİDANS	838	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
10. KAT	75	REZİDANS	535	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
11. KAT	76	REZİDANS	803	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
11. KAT	77	REZİDANS	680	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
11. KAT	78	REZİDANS	512	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
11. KAT	79	REZİDANS	344	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
11. KAT	80	REZİDANS	344	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
11. KAT	81	REZİDANS	344	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
11. KAT	82	REZİDANS	517	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
11. KAT	83	REZİDANS	826	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
12. KAT	84	REZİDANS	818	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
12. KAT	85	REZİDANS	686	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
12. KAT	86	REZİDANS	519	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
12. KAT	87	REZİDANS	348	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
12. KAT	88	REZİDANS	348	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
12. KAT	89	REZİDANS	348	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
12. KAT	90	REZİDANS	523	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
12. KAT	91	REZİDANS	823	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
13. KAT	92	REZİDANS	829	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
13. KAT	93	REZİDANS	698	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
13. KAT	94	REZİDANS	526	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
13. KAT	95	REZİDANS	353	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
13. KAT	96	REZİDANS	353	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
13. KAT	97	REZİDANS	353	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
13. KAT	98	REZİDANS	530	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
13. KAT	99	REZİDANS	824	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
14. KAT	100	REZİDANS	832	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
14. KAT	101	REZİDANS	709	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
14. KAT	102	REZİDANS	532	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
14. KAT	103	REZİDANS	357	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
14. KAT	104	REZİDANS	357	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
14. KAT	105	REZİDANS	357	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
14. KAT	106	REZİDANS	537	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
14. KAT	107	REZİDANS	826	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
15. KAT	108	REZİDANS	849	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
15. KAT	109	REZİDANS	718	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
15. KAT	110	REZİDANS	541	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
15. KAT	111	REZİDANS	361	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
15. KAT	112	REZİDANS	361	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
15. KAT	113	REZİDANS	361	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
15. KAT	114	REZİDANS	544	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
15. KAT	115	REZİDANS	835	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
16. KAT	116	REZİDANS	883	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
16. KAT	117	REZİDANS	734	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

KAT NO:	B.B.	NİTELİĞİ:	ARSA	MALİK:	HİSSE:	KAT NO:	B.B. NO:
16. KAT	118	REZİDANS	552	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
16. KAT	119	REZİDANS	368	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
16. KAT	120	REZİDANS	368	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
16. KAT	121	REZİDANS	368	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
16. KAT	122	REZİDANS	554	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
16. KAT	123	REZİDANS	850	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
17. KAT	124	REZİDANS	914	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
17. KAT	125	REZİDANS	758	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
17. KAT	126	REZİDANS	563	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
17. KAT	127	REZİDANS	375	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
17. KAT	128	REZİDANS	375	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
17. KAT	129	REZİDANS	375	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
17. KAT	130	REZİDANS	565	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
17. KAT	131	REZİDANS	868	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
18. KAT	132	REZİDANS	949	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
18. KAT	133	REZİDANS	785	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
18. KAT	134	REZİDANS	574	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
18. KAT	135	REZİDANS	381	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
18. KAT	136	REZİDANS	381	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
18. KAT	137	REZİDANS	381	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
18. KAT	138	REZİDANS	575	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
18. KAT	139	REZİDANS	891	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
19. KAT	140	REZİDANS	997	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
19. KAT	141	REZİDANS	806	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
19. KAT	142	REZİDANS	584	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
19. KAT	143	REZİDANS	387	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
19. KAT	144	REZİDANS	387	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
19. KAT	145	REZİDANS	387	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
19. KAT	146	REZİDANS	585	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
19. KAT	147	REZİDANS	918	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
20. KAT	148	REZİDANS	383	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
21. KAT	149	REZİDANS	1081	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
21. KAT	150	REZİDANS	861	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
21. KAT	151	REZİDANS	609	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
21. KAT	152	REZİDANS	402	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
21. KAT	153	REZİDANS	402	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
21. KAT	154	REZİDANS	402	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
21. KAT	155	REZİDANS	608	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
21. KAT	156	REZİDANS	989	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
22. KAT	157	REZİDANS	1107	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
22. KAT	158	REZİDANS	873	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
22. KAT	159	REZİDANS	608	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
22. KAT	160	REZİDANS	401	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
22. KAT	161	REZİDANS	401	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
22. KAT	162	REZİDANS	401	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
22. KAT	163	REZİDANS	606	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
22. KAT	164	REZİDANS	1009	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
23. KAT	165	REZİDANS	1189	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

KAT NO:	B.B.	NİTELİĞİ:	ARSA	MALİK:	HİSSE:	KAT NO:	B.B. NO:
23. KAT	166	REZİDANS	924	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
23. KAT	167	REZİDANS	634	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
23. KAT	168	REZİDANS	417	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
23. KAT	169	REZİDANS	417	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
23. KAT	170	REZİDANS	417	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
23. KAT	171	REZİDANS	632	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
23. KAT	172	REZİDANS	1079	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
24. KAT	173	REZİDANS	1247	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
24. KAT	174	REZİDANS	955	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
24. KAT	175	REZİDANS	647	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
24. KAT	176	REZİDANS	425	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
24. KAT	177	REZİDANS	425	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
24. KAT	178	REZİDANS	425	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
24. KAT	179	REZİDANS	643	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
24. KAT	180	REZİDANS	1133	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
25. KAT	181	REZİDANS	1324	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
25. KAT	182	REZİDANS	1003	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
25. KAT	183	REZİDANS	669	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
25. KAT	184	REZİDANS	438	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
25. KAT	185	REZİDANS	438	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
25. KAT	186	REZİDANS	438	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
25. KAT	187	REZİDANS	664	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
25. KAT	188	REZİDANS	1208	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
26. KAT	189	REZİDANS	1409	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
26. KAT	190	REZİDANS	1049	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
26. KAT	191	REZİDANS	690	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
26. KAT	192	REZİDANS	451	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
26. KAT	193	REZİDANS	451	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
26. KAT	194	REZİDANS	451	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
26. KAT	195	REZİDANS	684	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
26. KAT	196	REZİDANS	1288	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
27. KAT	197	REZİDANS	1492	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
27. KAT	198	REZİDANS	1100	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
27. KAT	199	REZİDANS	713	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
27. KAT	200	REZİDANS	464	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
27. KAT	201	REZİDANS	464	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
27. KAT	202	REZİDANS	464	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
27. KAT	203	REZİDANS	705	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
27. KAT	204	REZİDANS	1377	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
28. KAT	205	REZİDANS	1587	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
28. KAT	206	REZİDANS	1146	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
28. KAT	207	REZİDANS	733	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
28. KAT	208	REZİDANS	477	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
28. KAT	209	REZİDANS	477	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
28. KAT	210	REZİDANS	477	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
28. KAT	211	REZİDANS	725	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
28. KAT	212	REZİDANS	1475	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
29. KAT	213	REZİDANS	876	/	141450	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 19.10.2011 tarihi itibari ile edinilen takyidat kayıtlarına ilişkin veriler aşağıda sıralanmış olup resmi takyidat belgeleri ekte sunulmuştur.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde:

Bevanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı Tarihi: 23.08.2011'dir.

Serhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1 TL'den) (Başlama tarihi:14.02.2011, Süre:99 Yıl) Malik: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü. 14.02.2011 tarih, 2502 yevmiye numarası.

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Şişli İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede son üç yıl içerisinde meydana gelen değişiklikler belirtilmiştir.

- Değerlemeye konu gayrimenkul; Şişli Mahallesi, ana gayrimenkul 37. Cilt 3585. sayfada **03.11.2009** tarih 13570 yev. no ile "satış + birleştirme" işleminden tescil edilmiştir. Sayfada; parselin 307605/424348 hisse Sinpaş GYO A.Ş., 116743/424348 hisse Şişli Belediyesi üzerinde iken tamamı 03.11.2009 tarih 13570 yev. no ile Sinpaş GYO A.Ş.'ne satışından tescil edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2011 tarih 1530677 sayılı yazısına göre değerlendirme konusu "Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 167 pafta, 1157 ada 3 parsel sayılı yer, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda TAKS= 0.35 – 0.50, KAKS= 3.00, H=Serbest olmak üzere (MİA-1) ile işaretli Merkezi İş Alanları sahasında kalmaktadır."



Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 167 pafta, 1157 ada 3 parsel	
Toplam Arsa Alanı	4.243,48 m²
Fonksiyon	Merkezi İş Alanları Sahası
Lejant	MİA-1
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
TAKS	0,35-0,50
KAKS	3,00
Hmax	Serbest
PLAN NOTLARI:	
<ul style="list-style-type: none"> - Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz. - Eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, resmi tesis, (itfaiye, emniyet, telefon santral merkezi, TEAŞ-TEDAŞ.. vb.), katlı otopark vb. kamuya ait donatı alanlarında; ilgili kurum kuruluşların uygun görüşlerini almak, çevre yapılanma koşullarını aşmamak onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınmak kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. - 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 etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz. - Planlama alanının emsal değeri 2 ve 2'nin üzerinde olan yerlerde avan proje İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak ve sülüeti olumsuz etkileyecek gelişmelere izin verilmeyecektir. - Ticaret alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 2 Eylül 1999 gün, 23804 sayılı resmi gazetede yayınlanan, plan yapım yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uymak, bulunduğu adanın ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınmak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre 'ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ', 'ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ', VE 'ÖZEL KATLI OTOPARK" yapılabilir. - Planlama alanı içinde Cumhuriyet Mahallesi 1018 Ada, 1 Parsel, 944 Ada, 19,22,52 Parseller, 2081 Ada, 1-2-7-12 Parseller, 959 Ada 2 Parsel, 982 Ada 2 Parsel sınırlarını kapsayan alan Turizm Merkezi alanıdır. 11.01.1998 Tarih ve 23227 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Şişli Bomonti Turizm Merkezi'nde, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre ilan edilmiş Turizm Alan ve Merkezlerine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarını tadil etme ve onaylama yetkisi Turizm Bakanlığı görüşü de alınmak koşulu ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na aittir. Bu şekilde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanmış bulunan nazım imar planları doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının, turizm amaçlı kullanım kararı içeren kısımlarının onaylama yetkisi ise ikili imzalı olarak yerel idareler birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na aittir. - Askeri alanlarda 2565 sayılı askeri yasak bölgeler güvenlik bölgeleri yasası ve yönetmelikleri geçerlidir. Radar görüşünün engellenmemesi için yüksek katlı gökdelen tipi yapılara inşaat ruhsatı verilmeden önce ilgili askeri makamlardan görüş alınması gereklidir. - 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 ve ya 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 alanı içinde İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş korunması gerekli olan yapılarda K.T.V.K.kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır. Ayrıca eski eser parsel komşu parsellerde de K.T.V.K.K kararına göre uygulama yapılacaktır. - Yerinde ahşap ve ya 19. Yüzyıl mimari özelliği taşıyan ancak henüz İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescil edilmemiş olan parsellerde K.T.V.K kurulu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. - Planda K.T.V.K. kurulu kararınca tescilli eski eser binaların tescil kararını kaldırılarak eski eserden çıkarılmaları halinde 	

- yeni yapılacak bina komşu parsellerdeki imar istikameti ile arka çizgiye uyulacaktır.
- Planlama alanının tamamında eğitimden 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, belediyesi'nce ve ya halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunacaktır. Ancak gerekli olan durumlarda İSKİ görüşü alınarak bu tesislerde değiştirme ve ya deplase yapılabilir.
 - İSKİ'ye ait ana isale hatları ve kolektörler dışında deplase edilecek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde bedelleri karşılanacak ve inşaat safhasına başlamadan önce İSKİ'ye müracaat edilecektir.
 - İSKİ'ye ait ve ya 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.
 - Planda gösterildiği şekilde her iki tarafında koruma bandı bırakılan dere islah güzergahı yeşil alan olarak planlanacaktır. Bu alan inşaat emsaline dahil edilecektir. Uygulama aşamasında dere geçişi için İSKİ ve ya belediye lehine irtifak hakkı verilecek olup güzergahın kesin sınırları İSKİ görüşüne göre belirlenecektir.
 - Akaryakıt istasyonu alanlarında; akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan İSKİ'ye ait mevcut ve planlanan atık su, içme suyu isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için, akaryakıt tankı ile İSKİ'ye ait boruların ekserisi arasında en az 7.00 m. Yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.
 - Deprem yönetmeliğine tabidir.
 - 22.10.2001 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından uygun bulunarak onanan jeolojik – jeofizik - jeoteknik etütler sonu yerleşime uygunluk değerlendirilmesi hakkındaki rapora göre;
 - UA ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olan alanlardır. Parsel bazında parselin bulunduğu alanı kapsayan zemin etütleri 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 cephe almıyorsa ;
 - 1.1.Ön bahçe mesafesi 6metreden (6 metre dahil) az ise yoldan kot verilir.
 - 1.2.Ön bahçe mesafesi 6 metreden fazla ise bloğun ön cephe ortalamasından kot verilir.
 - 1.3.Aynı parsel dahilinde birden fazla blok bulunması halinde 1.1. ve 1.2. şartları bütün bloklar için aynı geçerlidir.
 - Birden fazla yoldan yüz alan bloklara 1. Derecedeki yoldan kot verilir.
 - Genişliği ne olursa olsun trafik yolu yaya yoluna göre 1. Derecededir.
 - İki yoldan geniş olanı 1. Derecededir.
 - Genişliği ne olursa olsun trafik yolu kuldesak ile biten yola göre birinci derecededir.
 - Aynı genişlikte olan birden fazla trafik ve ya yaya yolundan cephe alan bloklara kot tabii zemin ortalamasından verilir.

- *Planda gösterilen İstanbul-Taksim- 4. Levent arası metro güzergahı alanında;*
 - *Yer alan parsellerde yapılacak uygulamalarda Büyükşehir Belediye Başkanlığı Teknik İşler Müdürlüğü görüşü alınacaktır.*
 - *Metroya irtifak tesis edilecek alanın zemin üstü parsel sahiplerinin tasarrufunda kalacak ve bu alanlarda metro giriş-çıkışları ve bacalar dışında çarşı-dükkan gibi tesisler yapılamaz, ancak metronun zemin altındaki kısımları ve Cumhuriyet- Halaskargazi Caddelerinden cephe alan parsellerin zemin altından bağlantısının sağlanması yapılabilir.*
 - *Metro güzergahı üzerinde yer alan 'Metro İstasyon Noktaları', 'Aktarma Noktaları' vb. gibi alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Avan proje Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanacaktır.*
 - *Planlarda otopark olarak gösterilen ve mülkiyeti şahıslara ait olan alanlar için ilgililerin müracaatı, ruhsat, mülkiyet ve giriş-çıkışlarına yönelik ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda 'Özel Otopark Alanı (Zemin altı, zemin üstü, asansörlü)' olarak uygulama yapılacaktır. Uygulama aşamasında otopark giriş-çıkışları konusunda ulaşım trafik ve düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınacaktır.*
- İlgili İmar Plan Notları Merkezi İş Alanları ve (MİA-1) uygulama hükümleri aşağıdaki gibidir:*
- Merkezi İş Alanları'nda; iş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan ticaret, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama 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.*

İlave Kullanım Fonksiyonuna (Rezidans) İlişkin Meclis Kararı:

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.11.2007 gün ve 2792 sayılı kararı ile "16.04.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı "...33 no'lu plan notuna MİA fonksiyonu tanımına 'Rezidans (Konut)' fonksiyonu ilavesi teklifinin 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği ile uyumlu olduğu için..." uygun görülmüş ve 16.04.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı'nın 33 no'lu plan notuna MİA fonksiyonu tanımına 'Rezidans (konut)' fonksiyonu ilavesine ilişkin plan notu tadili planının dağıtımı ayrıca yapılmakta olup bilgi alınması hususu arz/rica olunur." denilmektedir. Ekli revize plan notu ise;

"33. Merkezi İş Alanları 1, 2, 3, 4 (MIA1, MIA2, MIA3, MIA4)'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, restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatım ve yeşil alan yer alabilir." şeklinde revize edilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

1157 Ada, 3 Parsel										
YAPI RUHSATI	VERİLİŞ MAKSADI	KULLANMA AMACI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	YENİ YAPI	REZİDANS+MAĞAZA	31.03.2011	1-50	213	41.126,56	5-A	6	30	36

- 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'na göre 30.03.2011 tarihli projeleri onaylanmıştır. Mevcut ruhsat bilgileri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir.
- İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 167 Pafta 1157 ada, 3 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen "I-Tower" Projesinin yapı denetimi Hoca Üveys Mah. Kocasinan Cad. No:41 Fatih/İstanbul adresinde faaliyet gösteren, 'Avrasya İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti.' isimli firma tarafından gerçekleştirilmektedir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihinde, mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, mevcut inşaat seviyesi itibarı ile alınmış olup inşaatı devam edilmektedir. İnşaatın tamamlanmasını müteakip, yapı kullanma izin belgelerinin alınarak kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal süreç tamamlanacaktır.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin hukuki durumuna son üç yıl içerisinde meydana gelen değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Taşınmazın geldisi; aynı mahalle 956. sayfada kayıtlı 1157 ada 1 parsel ve 3584. Sayfada kayıtlı 1157 ada 2 parseldir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün kayıtlı olduğu tapu kütüğünde geldisi konumundaki Şişli Mahallesi, ana gayrimenkul 956. sayfaya göre 1157 ada 1 no'lu parsel; 6410 m² alana sahip "iki ahır olan ev" nitelikli gayrimenkuldür.
- Şişli Mahallesi Ana Gayrimenkul Tapu Kütüğünde 956. sayfaya göre; taşınmazın alanı 6.410 m²'den 14.07.2006 tarih 7124 yev. no ile yol olarak kamulaştırma nedeni ile tenzil edilen 315,80 m² ve 946,41 m² ile önce 5.147,09 m²'ye, sonra 25,03 m² daha kesinti yapılarak 5.173,09 m²'ye, sonra 30.10.2009 tarih 13459 yev. no ile yeşil alana ve yola terki yapılan 2.097,04 m² ile 3.076,05 m²'ye düşürülmüş ve cinsi 30.10.2009 tarih 13467 yev. no ile "arsa" olmuştur. Beyanlar Hanesi'nde "Yol olarak kamulaştırma sureti ile 315,80 m²'lik kısım aynı mahalle 355 sahifeye 1157 ada 1/A parseli olarak ve 946,41 m²'lik kısım aynı mahalle 3556 sahifeye 1157 ada 1/B parseli olarak tescil edilmiştir. 14.07.2006 tarih 7124 yev. no" ile "Bu sayfa tevhit suretiyle kapatılmıştır.

03.11.2009 tarih 13570 yev. no" beyanları görülmüştür. Böylelikle taşınmaz; mabadi 3584. Sayfadaki 1157 ada 2 parsel ile tevhit edilerek, 3585. Sayfadaki 1157 ada 3 parsel olarak nihai haline kavuşmuştur.

- Değerlemeye konu gayrimenkulün kayıtlı olduğu tapu kütüğünde geldisi konumundaki Şişli Mahallesi, ana gayrimenkul 956. Sayfanın mabadi aynı mahalle 3584 sayfada kayıtlı 1157 ada 2 no'lu parsel; 1.167,43 m² alana sahip gayrimenkuldür. Taşınmaz; 02.11.2009 tarih 13487 yev. no ile Şişli Belediyesi adına kayıtlı iken, 03.11.2009 tarih 13560 yev. no ile tevhit ile kapanmış ve mabadi 3585. Sayfadaki 1157 ada 3 parsel ile birleşerek nihai halini almıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmaz **08.02.2007** tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olduğundan son 3 yıla esas plan; mer'î imar planıdır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

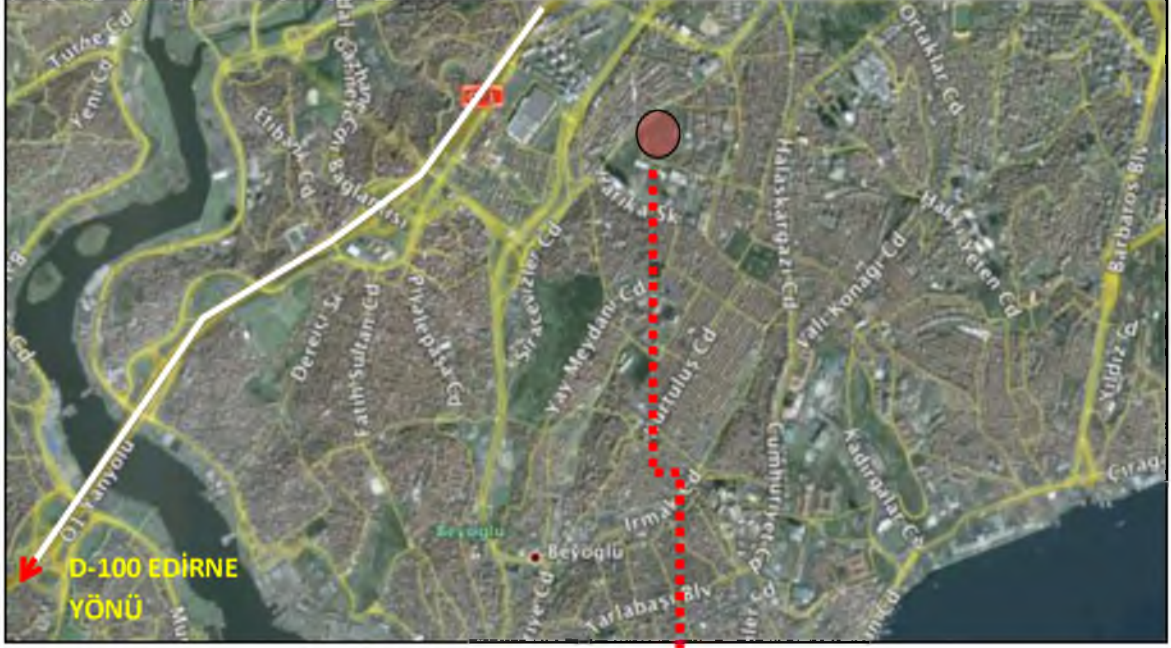
Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takvidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu gayrimenkul, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, Bomonti – Dolmabahçe Tüneli'nin Bomonti çıkışının 100 m kuzeyinde sağ tarafta yer almaktadır. Gayrimenkul; Piyalepaşa Bulvarı'nın batısında paralel olarak Sıracevizler Caddesi'ni Darülaceze Caddesi'ne bağlayan ve kuzey, güney ulaşım akslarına sahip Çifte Cevizler Dere Yolu üzerinde yer almaktadır.



İstanbul'da özellikle Büyükdere Caddesi gibi iş merkezlerine yakın bölgelerde inşa edilen rezidanslar, bugün kentin hemen hemen her bölgesine yayılmaya başlamıştır. Küçük alanlı ve yaşamı kolaylaştıran

servis hizmetlerinin sunulduğu projelerin aynı zamanda yüksek prim getirmesi de inşaat şirketlerini bu projelere yönlendirmiştir.

Rezidans projelerinin yoğun olduğu Etiler, Levent, Maslak gibi merkez bölgelerin yanı sıra, Ataşehir, Şişli (Bomonti), Beylikdüzü, Sancaktepe ve Tuzla gibi merkeze uzak olan bölgelerde de rezidans projelerinin sayısı artmaktadır.

Bomonti özellikle merkezi konumu, ana ulaşım arterleri ve bağlantı yollarına yakınlığı nedeniyle özellikle son yıllarda inşası tamamlanan Bomonti- Dolmabahçe tünelinin inşa edilmesi ile rezidans projelerinin çekim merkezi olmuştur.

Bölgede geçmiş tarihlerde inşa edilmiş düzensiz konut yapılaşmalarından ve gecekondulu tipi çarpık yapılaşmalardan, geliştirilen rezidans ve konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci devam etmektedir. Taşınmazla aynı bölgede yer alan inşası tamamlanmış Anthill Residence, Elysium Fantastic projeleri ve yakın zamanda tamamlanacak olan Bomonti Modern Palas ve Rixos Residence Bomonti gibi diğer rezidans projeleri ile birlikte bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir. Bu nedenle taşınmazların bulunduğu lokasyona yatırım bölgesi gözüyle bakılmaktadır.



Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Piyalepaşa Bulvarı	0,3
Şişli Halaskargazi Caddesi	1,0
Okmeydanı SSK Hastanesi	0,7
E-5 Karayolu	0,8
TEM Otoyolu	4,5

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeve İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeve Hakkında Detaylı Bilgi



Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 167 pafta, 1157 ada, 3 numaralı parselde inşa edilmekte olan "I-Tower Bomonti" isimli projedir. Geometrik olarak üçgene benzeyen konu parselin topoğrafik yapısı güneydoğu-kuzeybatı yönünde eğimlidir. Konu parselin batıda Çifte Cevizler Dere Yolu'na ~210 metre, güney yönünde Bomonti Arkası Sokağına ise ~50 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel çevresi metal levhalarla çevrili olup üzerinde inşa faaliyetleri bodrum kat seviyesinde devam etmektedir. Parsel üzerinde ayrıca tek katlı prefabrik tarzda yapılmış teknik ofislerin bulunduğu şantiye birimleri ve çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olan 2 katlı satış ofisi binası bulunmaktadır.

Proje kapsamında, mağaza ve ofislerden oluşan 6 bodrum kat + zemin kat + 29 normal kat (ofis kulesi) + çatı katından meydana gelen tek blok mevcut olup toplamda 206 rezidans ve 7 adet mağaza ünitelerinden oluşmaktadır. Projenin bodrum katları kapalı otopark olarak tasarlanmıştır. 1.bodrum katında 3 adet mağaza, zemin katında 4 adet mağaza, 1.normal katında 3 adet, 10., 20. ve 29. normal katlarında 1'er adet, diğer tüm normal katlarında ise 8'er adet rezidans yer alacak olan blokta 6 adet yolcu asansörü, 1 adet yangın/sedye asansörü ve 3 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.



4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

ITOWER BOMONTİ



Şişli Bomonti'de FerYapı ve Sinpaş GYO A.Ş. ortaklığı ile geliştirilen ve inşaatına 2011 yılının sonlarında başlanan henüz bodrum katların inşasına devam edilen "ITower Bomonti" projesinin 2012 yılı sonlarında tamamlanması hedeflenmektedir.

4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar henüz bodrum kat seviyesinde inşaat aşamasında olup projenin yaklaşık imalat seviyesi %18 olarak değerlendirilmiştir.

Projeye ait Sözleşme eki Teknik Şartname'de belirtilen özellikler aşağıdaki gibidir:

PROJE GENELİ

Proje kapsamında 1.440 m² oturma alanlı ofis kulesi ve etrafında yer alan inşaat sahasının kule dışında kalan bölümünü yaygın şekilde kaplayan 1.433 m² oturma alanlı ticari ve otopark alanları inşa edilecektir.

Kullanılacak bütün malzemeler ve uygulama yöntemleri genel mühendislik kurallarına ve ilgili Bayındırlık Bakanlığı şartnamelerine, TSE standartlarına ve ilgili alanlarda uluslararası normlara uygun olacaktır.

I: Yapı Taşıyıcı Sistemi

Yapının taşıyıcı sistemi TS500-2000 VE Deprem Yönetmeliği 2007'ye uygun olarak, yerinde dökme betonarme kolon ve kirişlerden müteşekkil betonarme karkas (çerçeve) ve yine yerinde dökme betonarme perdelerden oluşturulmuştur. Yapının betonarme imalatlarında C40 beton sınıfı ve S420 (St IIIA) nervürlü donatı çeliği kullanılacaktır. Temel sistemi radye olarak seçilmiştir. Bölme (iç) duvarlar delikli tuğla, gaz beton ve mimari projelendirmeye göre seçilecek malzemelerden teşkil edilecektir.

Yapının inşa edileceği zemin sınıfı A grubu olup, kum taşı-konglemera gibi dayanımı yüksek katmanlardan oluşmaktadır.

II: Dış Cephe

Dış cephede ısı yalıtımlı alüminyum giydirme cephe sistemi uygulanacaktır.

III: Kapalı Otopark

Mevcut 6 adet bodrum katları otopark olarak kullanılacaktır. Her bağımsız bölüm için en az bir araçlık otopark alanı tahsis edilecek, misafir araçlar için ayrı bir bölüm oluşturulacaktır.

III: Mekanik Tesisat

- **Isıtma:** Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem yapılacaktır. Cephe kontürü boyuca yer konvektörleri ortak alanlarda ise panel tipi radyatörler kullanılacaktır. Her bağımsız bölümün kalorimetresi olacak, ısıtma giderleri kalorimetre ile ölçümlendirilecektir.
- **Soğutma:** Her bağımsız bölümün kendine ait soğutma sistemi olacaktır. Mono-split, multi-split ya da alanın büyüklüğüne bağlı VRF türü soğutma sistemleri kullanılacaktır.

- **Havalandırma:** Ofis katlarında doğal havalandırma oluşturulacaktır. Otopark katlarında jet-fan sistemi uygulanacaktır. Tüm katlarda duman tahliye sistemi, yangın merdivenleri ve asansörlerde basınçlandırma uygulanacaktır.
- **Sihhi Tesisat:** Yağmur suyu, atık su ve yangın tesisatlarında TSE ve diğer ulusal şartnamelere ve mevzuatlara uygun malzemeler kullanılacaktır. Tüm binada otomatik sulu söndürme sistemi (sprinkler) uygulanacaktır. Ortak mahallere yangın dolapları yerleştirilecektir.

IV: Elektrik Tesisatı

- **Elektrik Enerjisi Dağıtım:** Yapının enerji ihtiyacını karşılamak üzere yapının içinde trafo tesis edilecektir. Yapının yüksek yapı sınıfında olması sebebiyle enerji dağıtımı için busbar sistemi oluşturulacaktır.
- **Yedek Enerji Sistemi:** Elektrik kesintisi durumunda tüm binanın elektrik ihtiyacını karşılayacak yedek enerji sistemi (jeneratör) oluşturulacaktır. Binanın BMS, güvenlik sistemleri ve motorlu yangın damperlerini besleyebilecek nitelikte ve güçte bir UPS sistemi teşkil edilecektir.
- **Aydınlatma Tesisatı:** Ortak mahaller ve otoparklarda bilgisayar kontrollü aydınlatma sistemi tesis edilecektir. Çevre ve cephe aydınlatması zaman ayarlı veya fotosel duyarlı olacaktır. Ortak mahallerde aydınlatma floresan, halojen veya LED ampul ihtiva eden armatürlerle sağlanacaktır. Otopark ve teknik mahallerde elektronik balastlı floresan armatürler kullanılacaktır.
- **Telefon Tesisatı:** Tüm bağımsız bölümlere telefon tesisatı altyapısı oluşturulacaktır.
- **Yangın Algılama ve İhbar Sistemi:** Bina yangın ihbar sistemi tasarımı 09.09.2009 tarihli 27344 sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğine göre yapılacaktır. Yangın çıkışlarında yangın ihbar butonları ve her katta en az bir adet yangın ihbar sireni olacaktır. Ortak alanlarda her kapalı hacim optik duman dedektörü ile izlenecektir.
- **Acil Anons ve Müzik Yayın Sistemi:** Bina çekirdek alanları ve otoparklarında acil anons ve müzik yayın sistemi oluşturulacaktır.
- **CCTV Sistemi:** Bina ortak kullanım alanları ve otoparkta analog CCTV sistemi tesis edilecektir.
- **Güvenlik/Kartlı Geçiş Sistemi:** Binada geçişin sınırlandırılabilmesi için teknik hacim girişleri, turnikeler, kapılar, garaj giriş-çıkışlarına kartlı geçiş sistemi tesis edilecektir. Güvenlik ve otomasyon odasında merkezi bilgisayar tabanlı bir sistem kurulacaktır. Katlarda ve lobide kapı kontrol panelleri vasıtasıyla ekipmanlar kontrol edilip izlenebilecektir.
- **Tehlike İdare Sistemi:** Tehlike idare sistemi entegre yangın, seslendirme ve acil anons, CCTV ve güvenlik sistemlerinin yönetimi için oluşturulacaktır. Sistem aynı zamanda entegre yangın ve güvenlik sistemlerinin merkezi izlenme ve kontrol işlemlerini de yerine getirecektir.
- **Merkezi TV Sistemi:** Bağımsız alanların kullanımı için SMATV (Satellite Master Antenna TV) sistemi oluşturulacaktır. Bina çatısında çanak anten tesis edilecektir. Kablo TV, Digitürk, D-Smart altyapısı oluşturulacaktır.
- **BMS Sistemi:** Yapıdaki tüm mekanik ekipmanlar, ana elektrik şalterleri ve güvenlik ile ilgili sistemleri içeren bir BMS sistemi oluşturulacaktır.
- **Yıldırımdan Korunma Tesisatı:** Hem iç hem dış yıldırımdan korunma tesisatı oluşturulacaktır.

V: Asansörler

Binada 6 adet ofis katlarına hizmet eden, 2 adet otopark katlarına hizmet eden 6 duraklı, tüm katlara hizmet eden 1 adet yangın ve sedye asansörü olmak üzere toplam üzere toplam 9 adet asansör bulunacaktır. Asansörler, deprem sensörlü, havalandırılmalı ve güvenlik alarmlı olacaktır.

VI: İnce İşler

- **Doğramalar:** Dış doğramalar alüminyum malzemeden teşkil edilecektir.
- **Kapılar:** Bağımsız bölüm kapıları cam veya ahşap-lake olacaktır.

- **Tavanlar:** Bağımsız bölümlerde tavanlar brüt beton olarak teslim edilecektir. Ortak alanların ıslak hacimlerinin ve bağımsız bölüm ıslak hacimlerinin tavanlarında neme dayanıklı alçıpan asma tavan sistemi uygulanacaktır.
- **Duvar Kaplamaları:** Bağımsız bölümlerde duvarlar yüzey hazırlığı yapılmış şekilde teslim edilecektir. Kat koridorlarında alçı siva üzeri su bazlı boya, ıslak hacimlerde 1. Sınıf seramik uygulamaları yapılacaktır.
- **Zemin Kaplamaları:** Bağımsız bölümlerin zemini brüt betonarme yüzey olarak bırakılacaktır. Yükseltilmiş döşeme sistemi altyapısı oluşturulacaktır. Ortak alanlarda ve kat hollerinde doğal taş(granit) veya granit-seramik ve bağımsız bölüm ıslak hacimleri ile ortak alanlara ait ıslak hacimlerde 1. Sınıf seramik uygulanacaktır.
- **Mutfak Dolapları:** Lake kapaklı, akrilik tezgahlı, tek gözlü çelik eviyeli ve ikili elektrik ocağı içeren mutfak grubu oluşturulacaktır. Mutfak grupları Vanucci veya Vitra olacaktır.
- **Banyo Dolapları:** Akrilik tezgahlı, ahşap kaplamalı veya lake dolap kapaklı, ayna ve etajerli banyo dolapları oluşturulacaktır. Banyo grupları Vanucci veya Vitra olacaktır.
- **Vitrifiye ve Armatürler:** Vitrifiye ve armatürler Vitra, Hans Grohe veya muadili olacaktır.
- **Peyzaj:** Genel alanların peyzaj düzenlemesi yapılacaktır.

Proje Genel Yapı ve Teknik Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme K.
Yapı Sınıfı	5-A
Proje Tamamlanma Tarihi	~2012 Kasım
Yapı Nizamı	Ayrık
Kat Dağılımı	6 Bodrum Kat + Zemin Kat + 29 Normal Kat + Çatı Katı
Kat Adedi	36
Dış Cephe	Isı Yalıtımlı Alüminyum Giydirme Cephe
Çatı Yapısı	Teras
Güvenlik	Uzman görevliler Kamera sistemi
Asansör	Mevcut - 6 adet yolcu asansörü + 1 adet yangın/sedye asansörü
Otopark	Mevcut - Bodrum kat kapalı otopark alanı olacaktır.
Yangın merdiveni	Mevcut - 3 adet
Yangın Tesisatı	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Isıtma Sistemi	Doğalgaz Yakıtlı Merkezi Sistem
Doğalgaz	Şebeke
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü (56.222.356 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si (17.500.632 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Toplam nüfusun % 18'i (12.782.960 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011) Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011 * IMF Tahmini

	2008	2009	2010	2011*
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011’de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye’de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7’nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon USD)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

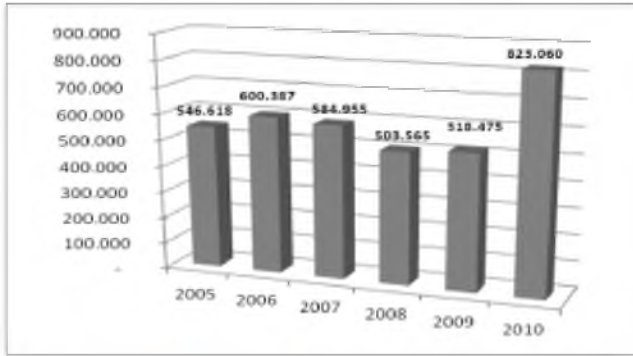
Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

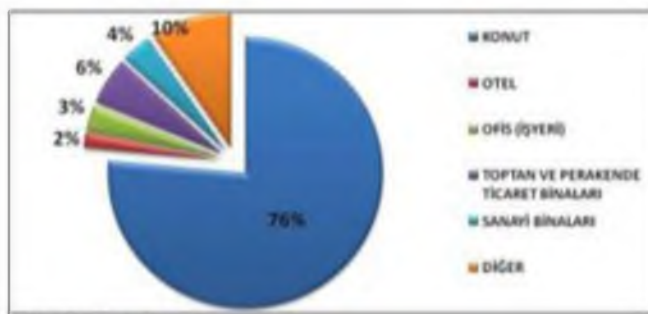
Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD’nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere’de % 46, Singapur’da % 219, Avustralya’da,% 77, Hong Kong’da % 41, Çin’de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.



İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.



Yandaki grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye'de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı

başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası'nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK'nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75'i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. İstanbul

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 27.05.2010 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 12.782.960 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2,420 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

5.3.2. Şişli İlçesi:



Coğrafi Konum: Şişli, İstanbul İli'nin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde Köy yerleşimi yoktur. 28 mahallesi bulunan Şişli doğuda Beşiktaş, kuzeyde Sarıyer, batıda Eyüp ve Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleri ile çevrelidir.

Denize sahili olmayan Şişli İlçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi Kağıthane'nin, 1987'de ayrılarak ayrı bir

ilçe olmasıyla ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturmuşlardır. Bu iki öbek Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlanmaktadır. Ayrıca Gürcistan Katolik kilisesinin 5 dönümlük arazisinde bu bölgededir.

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topoğrafik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiği yönündedir.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Şişli İlçesi'nin kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür. Güney kesiminde çok az yeşil alan kalmıştır, kuzey kesiminde ise (Ayazağa, Maslak) çalılık ve ağaçlık alanlar geniş yer tutmaktadır. Kuzey kesimde askeri bölgelerin önemli bir yer kaplaması, bu kesimde yeşil alanların fazla olmasının başlıca nedenidir.

Nüfus: Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu Kağıthane' nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamaktadır. Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesimi finans merkezi olduğundan nüfus yoğunluğu düşüktür. 2010 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 317.337 kişi yaşamaktadır.

	İl/ilçe merkezleri			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Şişli	317.337	156.018	161.319	317.337	156.018	161.319

Ekonomi: Şişli ilçesi hızla değişim yaşamakta olup, 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayi daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul İli içinde yüksek paya sahiptir. Şişli – Mecidiyeköy – Esentepe – Levent – Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yada yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Merkezi konumlu, ana arterlere yakın ve kolay ulaşılabilir olması,
- Bomonti - Dolmabahçe Tüneli'nin bölgenin cazibesini arttırması,
- Ana arter konumundaki Çifte Cevizler Dere Yolu'na cepheli olması,
- Algılanabilirlik ve reklam potansiyelinin yüksek olması,
- Bölgede altyapının tam oluşu,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmaz çevresinde dikkati çeken düşük kaliteli yapılar ve bölgenin dönüşümü için gereken süreç,
- Arazinin eğimli olmasının inşaat maliyetini arttıracak olması,
- Bölgede sosyal ve ticari donatıların yeterince gelişmemiş olması,

❖ FIRSATLAR

- Çevrede yapılan prestijli yeni konut ve ofis projeleri ile gelişme potansiyelinin yüksek olması,
- Bölgenin MİA alanı olarak planlanması ve bölgesel rant beklentisi,
- Antyapı, İpek&Çakırkaya, Ofton, Ağaoğlu gibi marka firmaların tamamlanmış olan ve devam eden konsept projeleri ve IC Antbel tarafından, eski bira fabrikasının olduğu alana yapılacak kongre merkezi, otel ve rezidans projesinin bölgenin çekiciliğini artırma beklentisi,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede çok fazla sayıda geliştirilen, rezidans, otel, kongre merkezi projeleri göz önüne alındığında bölge altyapısının yeterli olup olmayacağı yönündeki endişeler,

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mer'î imar planı ve yasal kısıtlamalar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "MİA fonksiyonu" dur.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, mevcut durum değerini hesaplamak için Maliyet Analizi, konu taşınmazların tamamlanmış olmaları durumundaki değerinin hesabında, Emsal Karşılaştırma Analizi, sözleşme değerinin hesabında Gelir Analizi Yöntemleri kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer konum ve imar koşullarına sahip arsalar ile emsal projeler incelenmiş "Pazar Araştırmaları" başlığı altında elde edilen veriler sıralanmıştır.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Pazar araştırması; emsal arsa araştırması ve emsal rezidans projeleri araştırması olmak üzere 2 ayrı şekilde yapılmıştır.

➤ Arsa Emsal Karşılaştırma Analizi

Bölgede yakın zamanda satılmış olan ve pazarda satışta olan emsal arsalar araştırılmış ve bölgedeki emlak uzmanlarından görüş alınmıştır. Bölgede satışa arz edilmiş emsal arsalar aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Tablo. 2 Pazarda Yer Alan Emsal Satılık Arsalar

Emsal Karşılaştırma	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Alanı, m ²	4.243,48	7.000	1.054	4.815
Satış Fiyatı, USD	-	50.000.000	5.000.000	25.000.000
Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	-	7.143	4.744	5.192
Konum	Bomonti	Bomonti	Bomonti	Bomonti
İmar Durumu	MİA	MİA	MİA	MİA
İlan Sahibi	-	Kiper Emlak	RNK Gayrimenkul	DTZ
İletişim Numaraları	-	0212 853 06 61 0212 8530661	0212 210 12 93 0212 2101293	0212 231 55 30


Tablo. 3 Emsal Karşılaştırma Analizi

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Fiyatı, USD		50.000.000	5.000.000	25.000.000
Alanı, m ²	*4.243,48	7.000	1.054	4.815
Arsa Birim Fiyatı, USD/m ²		7.143	4.744	5.192
Satış İskontosu, %		10%	0%	0%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı,		6.429	4.744	5.192
Konumu	BOMONTİ	BOMONTİ	BOMONTİ	BOMONTİ
Büyükük, m ²	4.243,48	7.000	1.054	4.815
İmar Durumu	MİA	MİA	MİA	MİA
Yapılaşma Değeri	EMSAL:3	E:3 H:SERBEST	E:3 H:SERBEST	E:3 H:SERBEST
		Aynı	Aynı	Aynı
Ayarlanmış Birim Değer, (USD/m ²)	5454	6428,57	4743,83	5192,11

*Konu gayrimenkulde, Kamu alanlarına imar planı terk edilmesi gereken alanlar terk edilmiş, inşaat ruhsatı alınmış ve proje bodrum kat seviyesinde devam etmektedir. Arsa değeri takdirinde bu hususlar dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır.

Tablo. 4 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değeri

1157 Ada 3 Parsel	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (USD/m ²)	TOPLAM DEĞER (USD)
	5894,71 (Brüt)	5.454	32.149.748

Bölgede yapılan arsa emsal araştırması sonucunda 1157 ada, 3 parsel için arsa m² birim fiyatı **5,454.- USD/m²** olarak belirlenmiş, konu gayrimenkul yapılanma hakkını brüt parsel üzerinden gerçekleştirdiğinden terkten önceki brüt alan üzerinden değerlendirilmiştir.

➤ Rezidans Emsal Karşılaştırma Analizi:

4 - 5 katlı apartmanların, gecekonduların, fabrika, imalathane ve tekstil atölyelerinin yoğunlaştığı bir semt olarak bilinen Bomonti'de, son zamanlarda yüksekliği 200 metreye yaklaşan rezidanslar, yüksek teknoloji binalar, oteller ve ofis blokları inşa edilmektedir. İnşaat firmaları Bomonti'de gecekondularını satın almaya başlamış, böylece; İstanbul'un ilk sanayi bölgesi olan Bomonti 2008 yılından itibaren rezidans ve otel projeleriyle fonksiyon değiştirmeye başlamıştır. Bomonti'de rezidans projesi olarak ilk olarak hayata geçirilen Elysium Rezidans Şişli projesiyle bir anlamda Bomonti'de değişime öncülük eden Ofyon İnşaat'ın ardından, birçok yatırımcı ve inşaat şirketi Bomonti Bölgesi'ni talep etmeye başlamıştır. Bu talep sonucu, 2004 yılından bu yana hızla yükselen arsa fiyatlarının bölgede, son dört yılda 4 kat artmasına bu da, uygulamaya konulan konut projelerinde metrekare birim fiyat aralığının 3 bin dolardan başlayıp, 7 bin dolara kadar ulaşmasına neden olmuştur.

Bomonti özellikle merkezi konumu, ana ulaşım arterlerine ve bağlantı yollarına yakınlığı sebebiyle; Ofyon, IC Holding, Ant Yapı, İpek & Çakırkaya ortaklığı, Extensa Türkiye gibi firmalar bu bölgede inşaat çalışmalarına devam ederken, Ağaoğlu ve Taşyapı gibi inşaat şirketleri de bölgede yeni projeler için çalışmalarını sürdürmektedir.

- İpek & Çakırkaya Ortaklığı'nın inşaatına devam ettiği ve Aralık 2011'de bitmesi hedeflenen Rixos Rezidans Bomonti projesi,
- Ant Yapı'nın Bomonti'de inşa edilen Anthill Rezidans projesi,
- Tekel Bira Fabrikası'nın tahsisini 49 yıllığına alan IC Holding şirketlerinden IC Antbel - otel, rezidans ve 3500 kişilik kongre merkezi projesi,
- Ofyon - Bomonti'de inşa ettiği üçüncü projesi olan ve 326 daireden oluşan Elysium Fantastic projesi diğer rezidans projeleridir.

Değerleme çalışmasında, MİA imarlı 3 parselin değeri belirlenirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ni desteklemek amacıyla; Nakit/Gelir Akımları Analizi Yöntemi ile de arsa değeri hesaplanmıştır.

Nakit/Gelir Akımları Analizi Yöntemi'nde kullanılmak üzere konu taşınmazda yer alacak ofis ünitelerinin ortalama birim satış değeri belirlenirken, taşınmazın konumlu olduğu Bomonti bölgesindeki benzer projelerdeki rezidans niteliği taşıyan taşınmazlar araştırılmış ve projelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

BOMONTİ'DE YER ALAN EMSAL PROJELER
➤ ANTHILL REZİDANS

25.000 m² arsa üzerinde, 150.000 m² toplam inşaat alanıyla, 210 m. yüksekliğinde, 54 Katlı 2 Adet Rezidans bloğundan oluşmaktadır. 2008 yılında inşaatına başlanan proje tamamlanmıştır. Bomonti'nin en yüksek binası olma özelliği taşıyan proje, 1+1'den 5+1'e kadar farklı daire alternatifleri bulunmaktadır.

Daire tipi Metrekare aralığı / Fiyat aralığı (USD) :

1+1 (86-95m ²)	262.000-440.000
2+1 (96-121m ²)	360.000-700.000
3+1 (182-195m ²)	740.000-1.400.000



ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	ÜNİTE SAYISI	BİNA YÜKSEKLİĞİ	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ	FİYAT ARALIĞI (USD/ m ²)
25.000	804	194,5	2010 (Tamamlanmış)	3.000-7.000

➤ ELYSIUM FANTASTIC

2010 yılında inşaatı tamamlanmış olan, Babil'in Asma Bahçeleri'nden esinlenerek projelendirilen Elysium Fantastic, 15 kattan 6 kata kadar basamaklı mimariye sahiptir. Projede toplam 346 adet daire bulunmakta ve akıllı ev sistemiyle donatılmaktadır. Elysium Fantastic karakteristik olarak hareketli cephelerin hakim olduğu bir projedir. Projede 37 m²'den 263 m²'ye kadar farklı büyüklüklerde daireler bulunmaktadır. Metrekare satış fiyatları, 3.250-6.600.-USD arasında değişmektedir.



ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	ÜNİTE SAYISI	BİNA YÜKSEKLİĞİ	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ	FİYAT ARALIĞI (USD/ m ²)
6.800	346	52	2010 (Tamamlanmış)	3.250-6.600

➤ RIXOS REZİDANS BOMONTİ

12 dönüm arazi üzerinde 42 katlı bir kule olarak tasarlanan Rixos Rezidans Bomonti'de 84-760 m² aralığında 6 penthouse 308 modüler suitten oluşmaktadır. Proje kapsamında koşu parkuru, havuz ve bahçelerden oluşan açık alanı, değişik katlarda yer alan 8 adet kat bahçesi mevcuttur. İnşaatına Temmuz 2009'da başlanmıştır.



ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	ÜNİTE SAYISI	BİNA YÜKSEKLİĞİ	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ	FİYAT ARALIĞI (USD/ m ²)
12.000	308	162	Nisan 2012	4.600-7.000

➤ **ARISTA BOMONTİ**

Şişli Bomonti'de 32 dönüm arazi üzerinde Ar Şirketler Grubu tarafından geliştirilen Arista Bomonti projesi 28 katlı tek bloktan oluşmaktadır. A+ ofis projesi olarak tasarlanan projede rezidans hizmeti sunulacak 250 ile 1169 m² aralığında değişen 84 adet ofis ünitesi bulunacaktır. İnşaatına 2011 yılının sonlarında başlanan projenin 2012 yılı sonlarında tamamlanması hedeflenmektedir.



ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	ÜNİTE SAYISI	BİNA YÜKSEKLİĞİ	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ	FİYAT ARALIĞI (USD/ m ²)
32.000	84	102	Ocak 2013	4.550-6.600

Tablo. 5 Pazarda Yer Alan Emsal Satılık Rezidans Daireler

PROJE ADI	ARSA ALANI (m ²)	ÜNİTE SAYISI	BİNA YÜKSEKLİĞİ,m	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ	FİYAT ARALIĞI (USD/ m ²)
ANTHILL REZİDANS	25.000	804	194,5	(Tamamlanmış)	3.000-7.000
ELYSIUM FANTASTIC	6.800	346	52	(Tamamlanmış)	3.250-6.600
RIXOS RESİDENCES BOMONTİ	12.000	308	162	2012	4.600-7.000
BOMONTİ MODERN PALAS	-	98	55	2012	3.250-4.500
ARISTA BOMONTİ	32.000	84	102	2013	4.550-6.600

Sonuç olarak, bölgede yer alan emsal projelerdeki konum, ulaşılabilirlik, proje teknik özellikleri, sosyal alanlar, gibi parametreler karşılaştırılarak emsal karşılaştırma analizi sonucu konu parselde geliştirilecek rezidans üniteleri için ortalama birim satış değerinin **4.500 USD/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 206 adet rezidans nitelikli bağımsız bölümlerin toplam değeri tabloda gösterilmiş olup, detaylı değer tablosu ekler bölümünde yer almaktadır.

ŞİŞLİ, 1157 ADA 3 PARSEL	TOPLAM DEĞER (USD)
206 Adet Rezidans Ünitesi	91.425.000

Emsal Ticari Ünite (Dükân/Mağaza) Araştırmaları

Proje kapsamında 7 adet ticari ünite birimleri bulunmakta olup bu nedenle konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan kiralık ticari ünite verileri elde edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Bölgedeki benzer projelerde ticari ünite satışı yapılmamakta olduğundan satılık ticari ünite emsali bulunamamıştır.

Bölgedeki Kiralık Dükân Emsalleri

Emsal Karşılaştırma	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kiralık Fiyatı, .-USD/AY	*4.450	*1.450	*2.000	*3.850
Alanı,m ²	Z:100	Z:26	Z:36	Z:70
Birim Kira Fiyatı .-USD/m ²	45	55	55	55
Konumu	Konu gayrimenkule 500m	Konu gayrimenkule 400m	Konu gayrimenkule 400m	Konu gayrimenkule 600m
Cephe / Algılanabilirlik	İyi / Elysium Residence	İyi/ Anthill Residence	İyi/ Anthill Residence	İyi / Bomonti Modern Palas

* TL ve € bazındaki değerler USD ye çevrilmiştir.

Bağımsız bölümlerin değerleri için ayarlanmış birim değerler şerefiye kriterleri doğrultusunda hesaplanmıştır. Yuvarlatılarak takdir edilen değerlere eklerde yer verilmiştir.

Pazarda gözlenen satışı gerçekleşmiş ve satışa arz edilmiş arsa emsalleri dikkate alınarak ayarlama analizi tablosu oluşturulmuştur.

Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kiralık Fiyatı, .-USD/AY		4450	1450	2000	3850
Alanı,m ²		Z:100	Z:26	Z:36	Z:70
İndirgenmiş Alanı,m ²		100	26	36	70
Birim Kira Fiyatı .-USD/m ²		45	56	56	55
Satış İskontosu, %		10%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı, .-USD/m ²		40	50	50	50
Konumu	-	gayrimenkule 500 m	gayrimenkule 400 m	gayrimenkule 400 m	gayrimenkule 600 m
Ayarlama		10%	0%	0%	10%
Cephe / Algılanabilirlik	İyi/I Tower	İyi / Elysium Residence	İyi / Anthill Residence	İyi / Anthill Residence	İyi / Bomonti Modern Palas
Ayarlama		15%	0%	0%	15%
Büyükük	100	100	26	36	70
Ayarlama		0%	-10%	-15%	-10%
Ayarlanmış Birim Değerler (.USD/m ²)		50	45	43	57
Ayarlanmış Birim Değer, USD/m ²	50				

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, değerlendirme konusu taşınmaza emsal olabilecek projelerde ticari üniteler konum, algılanabilirlik, reklam kabiliyeti, büyüklük kriterleri ile değerlendirilip emsal karşılaştırma analizi sonucu ticari ünite değerlerinin birim kira değeri 50 USD/ m² olarak tahmin edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilen projeye ilişkin veriler tabloda gösterilmiştir.

➤ Proje Verileri

ARSA ALANI	4.243,48
EMSALE DAHİL EDİLEN YOL ALANI	1.651,23
EMSALE ESAS ALAN	5.894,71
EMSAL	3,00
TABAN ALANI	1.541,10
TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI	17.684,13
SATILABİLİR RESİDENCE ALANI	22.307,19
SATILABİLİR TİCARİ ÜNİTE ALANI	1.544,47
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	23.851,66
TOPLAM	17.274,90
TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI	41.126,56

➤ Proje Maliyet Oluşumları Analizi

BİNA MALİYETİ			
Ortak Alanlar			
Kaba İnşaat	17.274,90 m ²	200 USD/m ²	3.763.874,00 USD
İnce Yapı	17.274,90 m ²	125 USD/m ²	2.352.421,25 USD
Elektro-Mekanik	17.274,90 m ²	100 USD/m ²	1.881.937,00 USD
Residence Yapı Alanları			
Kaba İnşaat	23.851,66 m ²	200 USD/m ²	4.770.332,00 USD
İnce Yapı	23.851,66 m ²	350 USD/m ²	8.348.081,00 USD
Elektro-Mekanik	23.851,66 m ²	125 USD/m ²	2.981.457,50 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			23.789.208,75 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER			
Altyapı Maliyeti		5%	1.189.460,44 USD
Peyzaj ve Çevre Düzenleme Maliyeti	2,702.38 m ²	150	405.357,00 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			25.384.026,19 USD
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri		3.50%	832.622,31 USD
Proje Yönetim Giderleri		2.00%	475.784,18 USD
Yasal İzinler ve Danışmanlık		5.00%	1.189.460,44 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			2.497.866,92 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			27.881.893,11 USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			677.95 USD/m²

Proje tamamlanma oranı dikkate alınarak projenin mevcut durum itibari ile maliyet değeri;

Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler, USD	18%	25.384.026 USD	4.569.125 USD
Toplam Diğer Maliyetler, USD	75%	2.497.866 USD	1.873.400 USD
Satış Pazarlama Maliyeti, USD	75%	2.876.548 USD	2.157.411 USD
Toplam İnşaat Mevcut Maliyeti, USD			8.599.936 USD
Arsa Maliyeti, USD			32.149.748 USD
Gayrimenkulün Bugünkü İnşaat Seviyesi ile Değeri, USD			40.749.414 USD

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Ticari üniteler için bölgedeki satılık ve kiralık dükkânların araştırılması ile kapitalizasyon oranı tespit edilerek direkt gelir analizi yapılmıştır. Dolaylı kapitalizasyon yöntemi ile projenin net bugünkü hasılat değeri hesaplanmıştır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Projede henüz yaşam tam olarak başlamamış olup inşaat devam etmekte olduğundan ticari ünitelerde kiralamalar da başlamamıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede emsal projelerde Ro değerlerinin hesaplanmasında bölgedeki aynı gayrimenkullerin satış değerleri ve kira değerleri dikkate alınarak ticari ünitelerin değeri birim kira değeri üzerinden satış değeri hesaplanmıştır.

$$\frac{\text{Yıllık Net Birim Kira Geliri}}{\text{Kapitalizasyon Oranı}} = \frac{50\text{USD/ay} \times 12}{0,075} = 8.000\text{USD/ m}^2$$

ŞİŞLİ, 1157 ADA 3 PARSEL	TOPLAM DEĞER (USD)
7 Adet Ticari Ünite	7.055.000

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin getirdiği yıllık gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde inşa edilen residence ünitelerine ilişkin projenin satış projeksiyonu tabloda gösterilmiştir.

Satılabilir Residence Alanları	22.307,44	m ²	206 adet
Satılabilir Ticari Ünite Alanları	1.544,47	m ²	7 adet

YILLAR	2012	2013	2014
Rezidans Üniteler Birim Satış Değeri,USD/m ²	4.500	4.725	4.867
Rezidans Üniteler Satış Hızı	%60	%25	%15
Toplam Rezidans Üniteleri Satış Geliri,USD	60.229.413	26.350.368	16.284.528
Ticari Üniteler Birim Satış Değeri,USD/m ²			8.652
Ticari Üniteler Satış Hızı			% 100
Toplam Ticari Üniteler Satış Geliri,USD			13.362.754
Toplam Gelirler	60.229.413	26.350.368	29.647.282
İskonto Oranı	0.12		
Net Bugünkü Proje Hasılat Değeri,USD	95.884.964		

* Rezidans üniteleri satış alanları ve ticari üniteleri alanları olarak değerlendirme konusu 1157 ada 3 parselde gerçekleştirilen proje üzerinden hesaplanmıştır.

* Projede yer alan ünitelerin satışının 3 yıl içinde tamamlanacağı ön görülmüştür.

* Mevcut satış verileri dikkate alınarak ilk yıl Rezidans ünitelerin % 60 oranında, 2. Yıl % 25 oranında, 3. Yıl ise kalan % 15 oranının satılacağı ön görülmüştür.

* Tüm satışların peşin yapıldığı varsayılmış, etkin vergi oranı 0 kabul edilmiştir.

* Enflasyon oranları dikkate alınarak residence üniteleri için 2. Yıl % 5, 3. Yıl % 3 oranında USD bazında artış oranı ön görülmüştür.

* Ticari ünitelerde güncel satış değeri 8000 USD kabul edilip aynı artış oranları ile 2013 yılında satılacağı kabul edilmiştir. Ticari ünite satışlarının piyasa verileri dikkate alınarak son yıl içinde yapılacağı ön görülmüştür.

* İskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda saptanmıştır.

- Risksiz getiri oranı uzun vadeli eurobond getiri oranı ortalaması % 5 olarak belirlenmiştir.
- Pazar Riski projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, sektör risk primleri, proje yönetimi vb risk bileşenlerinden oluşur.

7.3.3.3. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme Konusu gayrimenkul için Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile İstanbul 17. Noteri 18.08.2010 tarih 29572 sayılı Düzenleme Arsa Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmeye göre; taraflarca müştereken uygun görülecek projeler uyarınca tüm giderler Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. tarafından karşılanacak olup; bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelir taraflar arasında aşağıdaki şekilde paylaşılacaktır.

- *Bağımsız bölümlerin tamamının satışından sağlanacak asgari satış geliri, KDV hariç toplam, 51.724.138 USD olacaktır ve bu gelirin % 58'ine tekabül eden 30.000.000 USD' lik kısmı asgari arsa bedeli olarak SİNPAŞ GYO A.Ş.'nin payıdır. Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'nin payı olan % 42' sine tekabül eden ise 21.724.138 USD' dir. Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. Ve Tic. A.Ş., SİNPAŞ GYO A.Ş' ne asgari arsa bedeli olarak KDV Hariç 30.000.000 USD nakit gelir sağlanmasını taahhüt eder.*
- *Fer Gayrimenkul Geliştirme İnşaat San. Ve Tic. A.Ş., bağımsız bölümlerin satışından sağlanacak KDV Hariç toplam gelirin asgari arsa bedelinin 2,5 katına kadar olan kısmının % 58'ini, aşan kısmının %61'ini arsa bedeli karşılığı olarak SİNPAŞ GYO A.Ş.' ne öder.*

Hasılat paylaşımı yöntemi ile uyumlaştırılmış sözleşme payı değeri 8.1. başlığı altında hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamlanmış olması durumunda bugünkü değerinin takdirinde sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup bu nedenle herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

Projenin bugünkü değerinin takdirinde maliyet analizi yöntemi kullanılmıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme payı değerinin hesabında gelir analizi yöntemi (Hasılat Paylaşımı) ve Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması ile elde edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma analizi ile gayrimenkullerin tamamlanmaları durumunda bugünkü toplam değeri;

ŞİŞLİ 1157 ADA 3 PARSEL	TOPLAM DEĞER
206 Adet Rezidans Ünitesi	91.425.000 USD
7 Adet Ticari Ünite	7.055.000 USD
Toplam 213 Ünite	98.480.000 USD

Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemlerinin analiz sonuçların uyumlaştırılması sonucu ulaşılan değer aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Analizi	98.480.000 USD
Gelir Analizi	95.884.964 USD
Uyumlaştırılmış Değer	96.000.000 USD

Sinpaş GYO A.Ş. değerlendirme konusu, Şişli İlçesi, 1157 ada, 3 parsel üzerinde yer alan projenin bugünkü sözleşme değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Toplam Hasılatın Uyumlaştırılmış Bugünkü Değeri	96.000.000 USD
Sinpaş GYO A.Ş. Sözleşme Payı Değeri (%58-61*)	56.310.000 USD
Yüklenici Firma sözleşme Payı Değeri (%42)	39.690.000 USD

► *Sözleşmede belirtildiği gibi "...toplam gelirin asgari arsa bedelinin 2,5 katına kadar olan kısmının % 58'ini, aşan kısmının %61'ini arsa bedeli karşılığı olarak SİNPAŞ GYO A.Ş.' ne öder." hesaplanmıştır.

"Değerleme çalışmasında tüm datalar pazardan alınmış olup veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkule ait Şişli Tapu Müdürlüğü'nde ve Şişli Belediyesi'nde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkulün herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

9. SONUÇ

9.1. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, dâhil olduğu proje, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapıların fiziksel durumu gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşılmıştır.

Hali hazırda rapora konu 213 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu 1157 ada 3 numaralı parsel üzerindeki inşaatı devam eden projede Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki sadece

206 adet rezidans ve 7 adet ticari ünite olmak üzere 213 adet bağımsız bölüm için konu taşınmazların tamamlanış olmaları durumunda bu günkü değerleri takdir edilmiş olup tablolar ektedir.

Değerleme yöntemi olarak, bağımsız bölümlerin değer takdirinde emsal karşılaştırma analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu çalışmada, tüm veriler pazardan alınmış olup, veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

TABLO. 6 - Nihai Değer Tablosu

29 Aralık 2011 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

GAYRİMENKUL	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri		Mevcut İnşaat Seviyesindeki Toplam Değeri	
	USD	TL	USD	TL
TOPLAM DEĞER (213 adet Bağımsız Bölüm)	96.000.000	172.800.000	40.749.414	*73.348.945
SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞME PAYI DEĞERİ	56.310.000	101.358.000	**32.149.748	57.869.546

*1 USD, 1,80-TL alınmıştır.

Değerler yuvarlatılmıştır. Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV KARİÇ değerlerdir.

Sözleşme koşulları, bugünkü inşaat seviyesi ile yerine getirilmediğinden (inşaatın henüz bodrum kat seviyesinde olması nedeniyle) Sinpaş G.Y.O. A.Ş. sözleşme değeri arsa değeri olarak verilmiş olup Katma Değer Vergisi hariç **57.869.546 TL (Elliymilyonsekizyüzaltmışdokuzbinbeşyüzdokuz TL) olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın arsa nitelikli olması nedeniyle %18 K.D.V. dahil değeri;

68.286.065 TL (Altmışsekizmilyonikiyüzseksenaltıbinaltmışbeş Türk Lirası)

37.936.702 USD (Otuzyedimilyondokuzyüzotuzaltıbinyediyüziki Amerikan Doları) olarak hesaplanmıştır.

9.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veva Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Favdaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemede konu gayrimenkul üzerinde gerçekleşecek olan inşaatı devam eden proje ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı unsura rastlanmamış olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

kanaatine varılmıştır.

*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

***Berkay OKÇUOĞLU**

Şehir Plancısı




Aysel AKTAN

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Olca Serdar YILMAZ

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401208

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

