

## **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ  
1157 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
I TOWER BOMONTİ PROJESİ'NDE  
YER ALAN 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 02.11.2020                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 03.11.2020                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 30.12.2020                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 31.12.2020                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR NO</b>                   | SNP-2010070                                                                                                                                                                                                     |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 1157 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN I TOWER BOMONTİ PROJESİNDEKİ 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (4 ADET DÜKKAN+25 ADET REZİDANS)                                                                                        |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | CUMHURİYET MAHALLESİ, AKAR CADDESİ İ-TOWER, NO:3 ŞİŞLİ / İSTANBUL                                                                                                                                               |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)<br>Metin EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)<br>Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)                                          |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

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

## EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** Değer listeleri
- Ek 4 -** İpoteklere İlişkin Yazı (kopya)
- Ek 5 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 -** Ruhsat İskan Belgeleri
- Ek 7 -** Tapu Belgeleri
- Ek 8 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan 29 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan 29 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için, SNP-2010070 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Metin EVLEK raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

|                                                          | RAPOR-1                                                       | RAPOR-2                                                       | RAPOR-3 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------|
| Rapor Numarası                                           | SNP-1611004                                                   | SNP-1707007                                                   |         |
| Rapor Tarihi                                             | 22.12.2016                                                    | 02.10.2017                                                    |         |
| Rapor Konusu                                             | I TOWER<br>BOMONTI<br>PROJESİNDE 32<br>ADET BAĞIMSIZ<br>BÖLÜM | I TOWER<br>BOMONTI<br>PROJESİNDE 32<br>ADET BAĞIMSIZ<br>BÖLÜM |         |
| Raporu Hazırlayanlar                                     | Onur BÜYÜK -<br>Eren KURT                                     | Onur ÖZGÜR -<br>Eren KURT                                     |         |
| Takdir Edilen Toplam<br>Nihai Değeri<br>(TL) (KDV Hariç) | 48.733.000 TL                                                 | 50.849.000 TL                                                 |         |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 1157 ADA 3 PARSEL

|              |   |                                                           |
|--------------|---|-----------------------------------------------------------|
| İli          | : | İstanbul                                                  |
| İlçesi       | : | Şişli                                                     |
| Bucağı       | : |                                                           |
| Mahallesi    | : | Şişli                                                     |
| Sokağı       | : |                                                           |
| Mevkii       | : |                                                           |
| Pafta No     | : |                                                           |
| Ada No       | : | 1157                                                      |
| Parsel No    | : | 3                                                         |
| Alanı        | : | 4.243,48                                                  |
| Vasfı        | : | 36 KATLI B.A.K.BİNA VE ARSASI                             |
| Sınırı       | : |                                                           |
| Tapu Cinsi   | : | Kat Mülkiyeti                                             |
| Sahibi       | : | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |
| Blok No      | : |                                                           |
| Bağ. Böl. No | : | MÜLKİYET LİSTESİ                                          |
| Niteliği     | : | MÜLKİYET LİSTESİ                                          |
| Kat No       | : | MÜLKİYET LİSTESİ                                          |
| Arsa Payı    | : | MÜLKİYET LİSTESİ                                          |
| Yevmiye No   | : | 14242                                                     |
| Tapu Tarihi  | : | 19.07.2013                                                |
| Cilt No      | : | MÜLKİYET LİSTESİ                                          |
| Sayfa No     | : | MÜLKİYET LİSTESİ                                          |

| MÜLKİYET LİSTESİ |       |          |           |   |        |       |       |            |             |          |         |
|------------------|-------|----------|-----------|---|--------|-------|-------|------------|-------------|----------|---------|
| B.B.             | Kat   | Nitelik  | Arsa Payı |   | Cilt   | Sayfa | Tarih | Yevmiye    | Taşınmaz ID | Eklenti  |         |
| 4                | Zemin | Dükkan   | 3738      | / | 141450 | 108   | 10627 | 19.07.2013 | 14242       | 81719072 | T14+T16 |
| 5                | Zemin | Dükkan   | 2114      | / | 141450 | 108   | 10628 | 19.07.2013 | 14242       | 81719073 | T17     |
| 6                | Zemin | Dükkan   | 1786      | / | 141450 | 108   | 10629 | 19.07.2013 | 14242       | 81719074 | T18     |
| 7                | Zemin | Dükkan   | 2064      | / | 141450 | 108   | 10630 | 19.07.2013 | 14242       | 81719075 | T19     |
| 48               | 6     | Rezidans | 433       | / | 141450 | 109   | 10671 | 19.07.2013 | 14242       | 81719116 |         |
| 50               | 6     | Rezidans | 1178      | / | 141450 | 109   | 10673 | 19.07.2013 | 14242       | 81719118 |         |
| 58               | 7     | Rezidans | 1154      | / | 141450 | 109   | 10681 | 19.07.2013 | 14242       | 81719126 |         |
| 110              | 15    | Rezidans | 472       | / | 141450 | 109   | 10733 | 19.07.2013 | 14242       | 81719178 |         |
| 139              | 19    | Rezidans | 1303      | / | 141450 | 110   | 10762 | 19.07.2013 | 14242       | 81719207 |         |
| 140              | 19    | Rezidans | 1052      | / | 141450 | 110   | 10763 | 19.07.2013 | 14242       | 81719208 |         |
| 141              | 19    | Rezidans | 764       | / | 141450 | 110   | 10764 | 19.07.2013 | 14242       | 81719209 |         |
| 142              | 19    | Rezidans | 507       | / | 141450 | 110   | 10765 | 19.07.2013 | 14242       | 81719210 |         |
| 143              | 19    | Rezidans | 507       | / | 141450 | 110   | 10766 | 19.07.2013 | 14242       | 81719211 |         |
| 144              | 19    | Rezidans | 507       | / | 141450 | 110   | 10767 | 19.07.2013 | 14242       | 81719212 |         |
| 145              | 19    | Rezidans | 764       | / | 141450 | 110   | 10768 | 19.07.2013 | 14242       | 81719213 |         |
| 146              | 19    | Rezidans | 1199      | / | 141450 | 110   | 10769 | 19.07.2013 | 14242       | 81719214 |         |
| 147              | 20    | Rezidans | 247       | / | 141450 | 110   | 10770 | 19.07.2013 | 14242       | 81719215 | T65+T66 |
| 148              | 21    | Rezidans | 1412      | / | 141450 | 110   | 10771 | 19.07.2013 | 14242       | 81719216 |         |
| 149              | 21    | Rezidans | 1124      | / | 141450 | 110   | 10772 | 19.07.2013 | 14242       | 81719217 |         |
| 151              | 21    | Rezidans | 515       | / | 141450 | 110   | 10774 | 19.07.2013 | 14242       | 81719219 |         |
| 152              | 21    | Rezidans | 515       | / | 141450 | 110   | 10775 | 19.07.2013 | 14242       | 81719220 |         |
| 153              | 21    | Rezidans | 515       | / | 141450 | 110   | 10776 | 19.07.2013 | 14242       | 81719221 |         |
| 155              | 21    | Rezidans | 1291      | / | 141450 | 110   | 10778 | 19.07.2013 | 14242       | 81719223 |         |
| 159              | 22    | Rezidans | 525       | / | 141450 | 110   | 10782 | 19.07.2013 | 14242       | 81719227 |         |
| 160              | 22    | Rezidans | 525       | / | 141450 | 110   | 10783 | 19.07.2013 | 14242       | 81719228 |         |
| 161              | 22    | Rezidans | 525       | / | 141450 | 110   | 10784 | 19.07.2013 | 14242       | 81719229 |         |
| 164              | 23    | Rezidans | 1554      | / | 141450 | 110   | 10787 | 19.07.2013 | 14242       | 81719232 |         |
| 165              | 23    | Rezidans | 1208      | / | 141450 | 110   | 10788 | 19.07.2013 | 14242       | 81719233 |         |
| 172              | 24    | Rezidans | 1630      | / | 141450 | 110   | 10795 | 19.07.2013 | 14242       | 81719240 |         |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tasınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.11.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümlerde müşterek olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

### Beyanlar:

- Yönetim Planı: 19.07.2013. Tarih-Yevmiye:19.07.2013-14242

*Söz konusu takyidat Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*

### Serhler:

- BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) lehine 14-02-2011 tarih 2502 yevmiyeli 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 Yıllığı 1 TL'den)  
BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili serhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

### Rehinler

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1.derecede 30.04.2019 tarih 7263 yevmiyeli 100000000.00 TL bedelinde ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

### Eklenti Bilgileri:

- 4 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T14 + T16 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 5 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T17 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 6 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T18 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 7 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T19 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 147 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T65+T66 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)

## 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlarda 19.07.2013 tarihinde kat mülkiyeti kurularak SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine geçtiği ve sonrasında mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

1157 ada 3 parsel sayılı taşınmaz 08.12.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli, Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında H=Serbest, Ayrık nizam, KAKS:3,00 yapılaşma koşullarında "MİA-1 (Merkezi İş Alanı)" lejandında kalmaktayken; 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun "6. maddesindeki imar planlarında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenemez" hükmüne göre düzenlenen 13. maddesinde bahsedildiği üzere 3194 sayılı imar kanununa geçici 20.madde eklenmiş olup 3194 sayılı imar kanunun 8.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılincaya kadar yapı ruhsatı düzenlenmez hükmü getirilmiştir. Yukardaki açıklanan hükümler doğrultusunda gerekli plan değişikliği ve revizyonu yapılincaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Merkezi İş Alanlarında;

- 1)** İş merkezleri, banka ve finans gibi ticari fonksiyonların yönetim merkezleri, toptan ticaret, ofisbüro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel...vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatı ve yeşil alan yer alabilir.
- 2)** Planda eğitim, sağlık, kültür, dini, resmi (itfaiye, emniyet, telefon santral merkezi, TEAŞ - TEDAŞ... vb.), katlı otoparklar, sosyal, spor, yönetim merkezi, belediye sosyal kültürel tesis alanları, teknik altyapı alanı, elçilik alanında; yapılanma şartları önerilmeyen alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak çevre yapılanma koşullarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınma kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 3)** Belediye sosyal kültürel tesis alanlarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce; kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi - konser konferans salonları gibi kültürel yapılar teknik eğitim merkezler bilgi - beceri - meslek edindirme kursları eğitim yapıları, semt ölçeğinde sağlık tesisleri (ana - çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, güçsüzler evi, sığınma evleri, yetiştirme yurdu, huzur evi, aşıevi vb.) belediye idari birim şubeleri muhtarlık gibi yönetsel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. yapılar yapılabilir.

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

08.12.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli, Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında H=Serbest, Ayrık nizam, KAKS:3,00 yapılaşma koşullarında "MİA-1 (Merkezi İş Alanı)" lejandında kalmaktayken; 20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun "6. maddesindeki imar planlarında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenemez" hükmüne göre düzenlenen 13. maddesinde bahsedildiği üzere 3194 sayılı imar kanununa geçici 20.madde eklenmiş olup 3194 sayılı imar kanunun 8.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılincaya kadar yapı ruhsatı düzenlenmez hükmü getirilmiştir. Yukardaki açıklanan hükümler doğrultusunda gerekli plan değişikliği ve revizyonu yapılincaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Şişli Belediyesi'nde dosyası dijital ortamda incelenmiş ve aşağıda belirtilen tespitlerde bulunulmuştur:

31.03.2011 tarih 1/50 yeni yapı ruhsatı, 31.05.2013 tarih 13/1-50 sayılı tadilat ruhsatı, 24.06.2013 tarih 1632562 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.  
Web Tapu Sistemi'nde 22.05.2013 tarih 2013/5159 R-1644761 sayılı mimari projesi mevcuttur.

| RUHSAT BİLGİLERİ |         |                           |                                        |                          |             |
|------------------|---------|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Tarih            | Sayı    | Niteliği                  | Veren Kurum/<br>Ruhsat Türü            | Alanı                    | Yapı Sınıfı |
| 31.03.2011       | 1-50    | Rezidans Daire,<br>Mağaza | Şişli Belediyesi/<br>Yeni Yapı Ruhsatı | 41.126,56 m <sup>2</sup> | V-A         |
| 31.05.2013       | 13/1-50 | Rezidans Daire,<br>Mağaza | Şişli Belediyesi/<br>Tadilat Ruhsatı   | 41.242,19 m <sup>2</sup> | V-A         |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ |                  |                           |                                                    |                          |             |
|--------------------------------------|------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Tarih                                | Sayı             | Niteliği                  | Veren Kurum/<br>Ruhsat Türü                        | Alanı                    | Yapı Sınıfı |
| 24.06.2013                           | 3019/1632<br>562 | Rezidans Daire,<br>Mağaza | Şişli Belediyesi/<br>Yapı Kullanma İzin<br>Belgesi | 41.242,19 m <sup>2</sup> | V-A         |

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

31.03.2011 tarih 1/50 yeni yapı ruhsatı, 31.05.2013 tarih 13/1-50 sayılı tadilat ruhsatı, 24.06.2013 tarih 1632562 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.  
Web Tapu Sistemi'nde 22.05.2013 tarih 2013/5159 R-1644761 sayılı mimari projesi mevcuttur.  
Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Sinpaş GYO A.Ş. üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; kat mülkiyeti kurularak "36 Katlı B.A.K. Bina ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın yapı denetim kuruluşu; Avrasya İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. dir.  
Hoca Üveys Mahallesi, Kocasınan Caddesi, No:41, Fatih/İstanbul" adresinde faaliyet göstermektedir.

### 2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan 4, 5, 6, 7 bağımsız bölüm numaralı 4 adet dükkan ve 48, 50, 58, 110, 139-149, 151-153, 155, 159-161, 164, 165, 172 bağımsız bölüm numaralı 25 adet rezidans daire olmak üzere toplam 29 adet bağımsız bölümdür.

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

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

Anagayrimenkulde toplam 7 adet dükkan yer almakta olup, iskan belgesinde mağaza olarak adlandırılmış olup, kullanım alanı 924,84 m<sup>2</sup> dir. Projede 206 adet rezidans yer almakta olup, iskan belgesinde rezidans daire olarak adlandırılmış olup, kullanım alanı 14.918,98 m<sup>2</sup> dir. Ortak alanların alanı ise 25.398,37 m<sup>2</sup> dir. Projenin ortak alanlar dahil toplam kullanım alanı 41.242,19 m<sup>2</sup> dir.

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

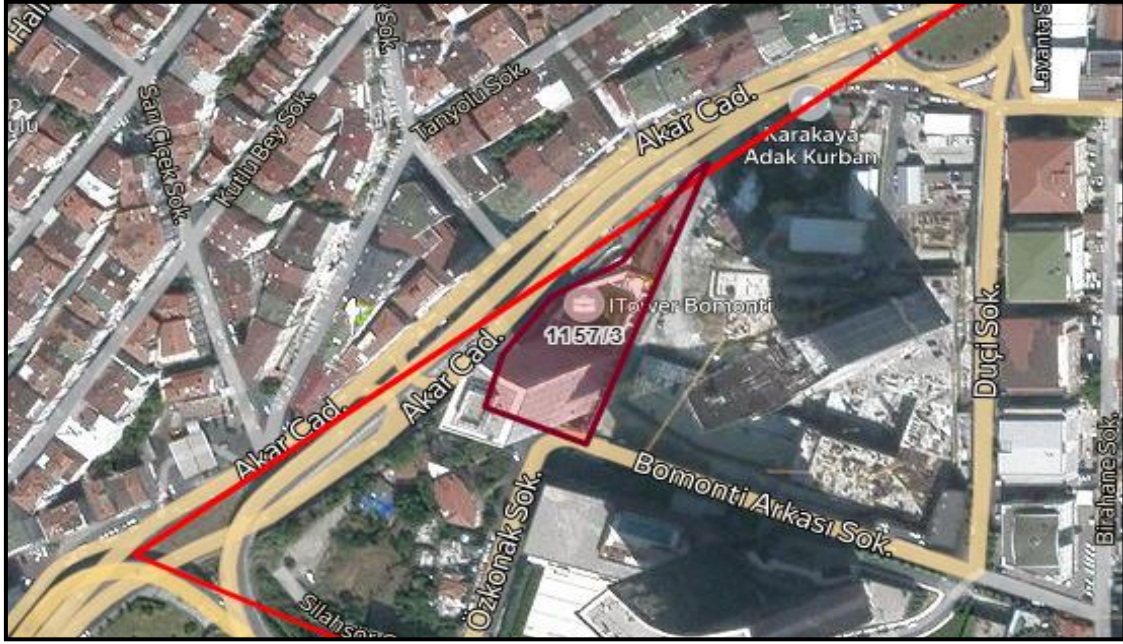
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

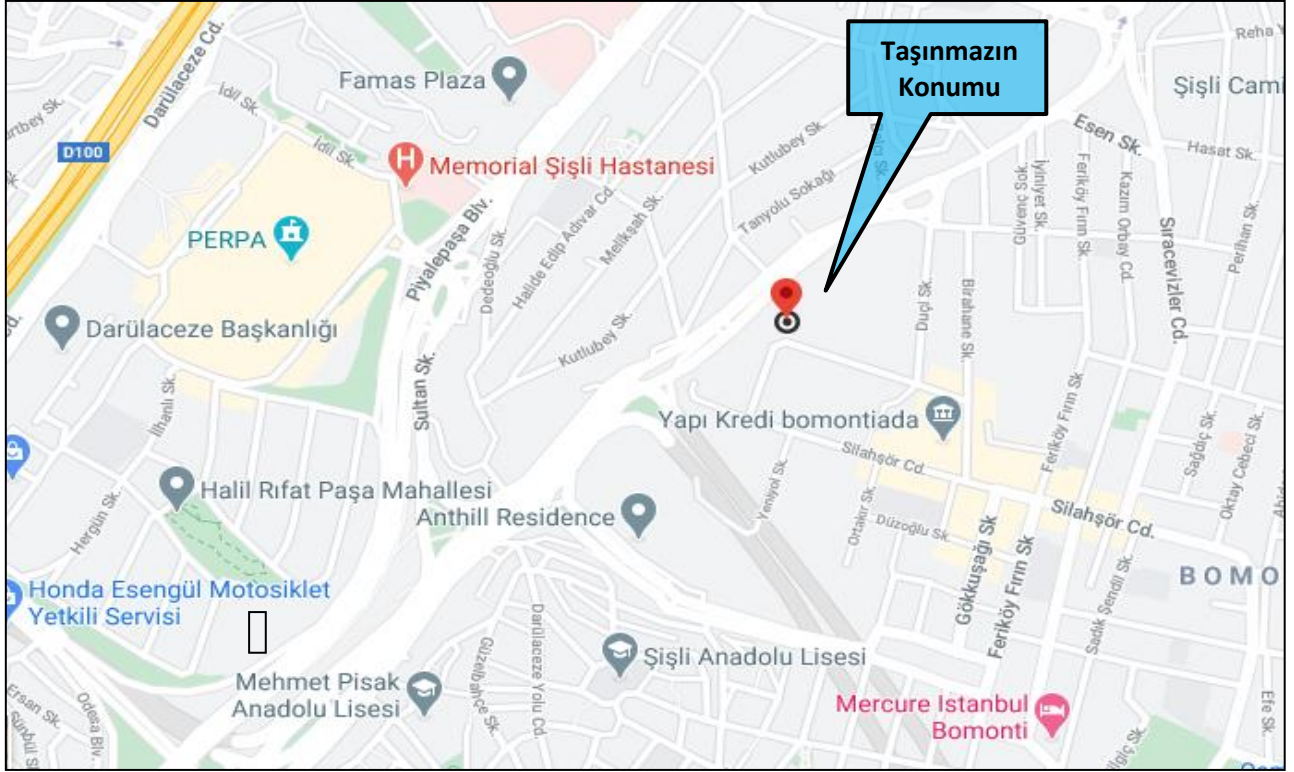
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul Şişli İlçesi'nde Cumhuriyet Mahallesi, Akar Caddesi üzerinde konumlu 3 kapı numaralı I-Tower Bomonti Rezidans'ta yer almaktadırlar.

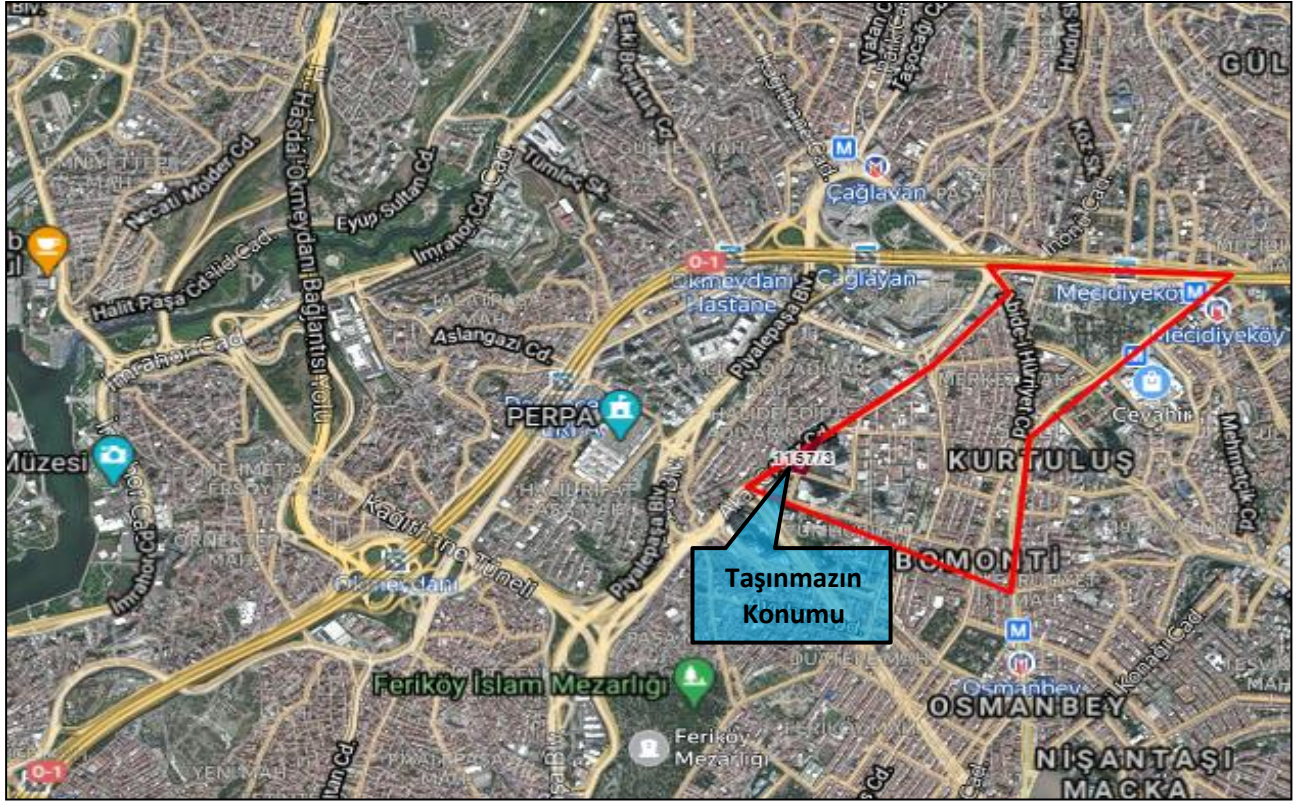
Bölgede son yıllarda hızla artan markalı rezidans projelerinin yanısıra, 5-6 katlı inşa edilmiş 20-40 yıllık yapılardan oluşmaktadır. Sosyoekonomik olarak karma bir yapıya sahiptir. Okmeydanı Eğitim ve Araştırma, Şişli Kolan ve Memorial Hastaneleri, Perpa Ticaret Merkezi, Anthill, Sinpaş Queen Bomonti Projeleri, Hilton Bomonti Otel yakın konumdur. Merkezi konumlu, ticari olarak aktif bir bölgedir.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza Anadolu Yakası üzerinden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, D-100 Karayolu, Darülaceze Caddesi aracılığıyla ya da Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Beşiktaş-Kağıthane Tüneli aracılığıyla sağlanmaktadır. Beşiktaş-Kağıthane Tüneli, bölgeye ulaşım açısından büyük avantaj sağlamıştır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü 7.5km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 11,5km mesafededir. Ulaşım; toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan i-Tower Rezidans'ta konumlandılar. 6 bodrum+zemin+29 normal kattan oluşan projede kapalı otopark, güvenlik, toplantı odalarının yanı sıra, kuaför, bakkal gibi hizmetler bulunmaktadır. Bina girişinin 1.bodrum kattadır.

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi 1157 ada 3 parselde yer alan 4, 5, 6, 7 bağımsız bölüm numaralı 4 adet dükkan ve 48, 50, 58, 110, 139-149, 151-153, 155, 159-161, 164, 165, 172 bağımsız bölüm numaralı 25 adet rezidans daire olmak üzere toplam 29 adet bağımsız bölümdür.

Bağımsız bölümlerin alan ve özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bina girişinin 1.bodrum katta yer alması nedeniyle konu taşınmazların bina içerisinde yer aldığı katlar, tapu kayıtlarına göre 1 fazla olarak tanımlanmıştır. Tabloda tapu kayıtlarına göre katları belirtilmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ |       |           |                 |            |                 |        |
|----------------------------|-------|-----------|-----------------|------------|-----------------|--------|
| S.S.                       | Kat   | Wetlik    | Genel Brüt Alan | Çaplı Sayı | Kullanım Durumu | Notlar |
| 4                          | Zemin | Dükkân    | 315,80 m²       | 1          | Sabit           | Çatılı |
| 5                          | Zemin | Dükkân    | 655,84 m²       | 1          | Sabit           | Çatılı |
| 6                          | Zemin | Dükkân    | 130,01 m²       | 2          | Sabit           | Çatılı |
| 7                          | Zemin | Dükkân    | 132,00 m²       | 3          | Sabit           | Çatılı |
| 140                        | 6     | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 141                        | 6     | Rezervuar | 170 m²          | 2          | Kırsal          | Çatılı |
| 142                        | 7     | Rezervuar | 170 m²          | 2          | Baş             | Çatılı |
| 143                        | 15    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 144                        | 19    | Rezervuar | 170 m²          | 2          | Kırsal          | Çatılı |
| 145                        | 19    | Rezervuar | 126 m²          | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 146                        | 19    | Rezervuar | 86 m²           | 2          | Kırsal          | Sabit  |
| 147                        | 19    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 148                        | 19    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 149                        | 19    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 150                        | 19    | Rezervuar | 86 m²           | 2          | Kırsal          | Çatılı |
| 151                        | 20    | Rezervuar | 657 m²          | 4          | Baş             | Çatılı |
| 152                        | 21    | Rezervuar | 106 m²          | 2          | Kırsal          | Çatılı |
| 153                        | 21    | Rezervuar | 145 m²          | 1          | Baş             | Sabit  |
| 154                        | 21    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 155                        | 21    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 156                        | 21    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Kırsal          | Sabit  |
| 157                        | 21    | Rezervuar | 159 m²          | 2          | Kırsal          | Çatılı |
| 158                        | 22    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Baş             | Sabit  |
| 159                        | 22    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Baş             | Sabit  |
| 160                        | 22    | Rezervuar | 81 m²           | 1          | Baş             | Sabit  |
| 161                        | 23    | Rezervuar | 185 m²          | 2          | Baş             | Çatılı |
| 162                        | 23    | Rezervuar | 147 m²          | 1          | Baş             | Sabit  |
| 172                        | 24    | Rezervuar | 200 m²          | 2          | Kırsal          | Çatılı |

|         |     |                 |                 |
|---------|-----|-----------------|-----------------|
| Çatılı  |     |                 |                 |
| 150-151 | 152 | 153-154-155-156 | 157-158-159-160 |
| 161     | 162 | 163-164         | 165-166-167     |
| 168     | 169 | 170-171         | 172-173         |
| 174     | 175 | 176-177         | 178-179         |
| 180     | 181 | 182-183         | 184-185         |
| 186     | 187 | 188-189         | 190-191         |
| 192     | 193 | 194-195         | 196-197         |
| 198     | 199 | 200-201         | 202-203         |
| 204     | 205 | 206-207         | 208-209         |
| 210     | 211 | 212-213         | 214-215         |
| 216     | 217 | 218-219         | 220-221         |
| 222     | 223 | 224-225         | 226-227         |
| 228     | 229 | 230-231         | 232-233         |
| 234     | 235 | 236-237         | 238-239         |
| 240     | 241 | 242-243         | 244-245         |
| 246     | 247 | 248-249         | 250-251         |
| 252     | 253 | 254-255         | 256-257         |
| 258     | 259 | 260-261         | 262-263         |
| 264     | 265 | 266-267         | 268-269         |
| 270     | 271 | 272-273         | 274-275         |
| 276     | 277 | 278-279         | 280-281         |
| 282     | 283 | 284-285         | 286-287         |
| 288     | 289 | 290-291         | 292-293         |
| 294     | 295 | 296-297         | 298-299         |
| 300     | 301 | 302-303         | 304-305         |
| 306     | 307 | 308-309         | 310-311         |
| 312     | 313 | 314-315         | 316-317         |
| 318     | 319 | 320-321         | 322-323         |
| 324     | 325 | 326-327         | 328-329         |
| 330     | 331 | 332-333         | 334-335         |
| 336     | 337 | 338-339         | 340-341         |
| 342     | 343 | 344-345         | 346-347         |
| 348     | 349 | 350-351         | 352-353         |
| 354     | 355 | 356-357         | 358-359         |
| 360     | 361 | 362-363         | 364-365         |
| 366     | 367 | 368-369         | 370-371         |
| 372     | 373 | 374-375         | 376-377         |
| 378     | 379 | 380-381         | 382-383         |
| 384     | 385 | 386-387         | 388-389         |
| 390     | 391 | 392-393         | 394-395         |
| 396     | 397 | 398-399         | 400-401         |
| 402     | 403 | 404-405         | 406-407         |
| 408     | 409 | 410-411         | 412-413         |
| 414     | 415 | 416-417         | 418-419         |
| 420     | 421 | 422-423         | 424-425         |
| 426     | 427 | 428-429         | 430-431         |
| 432     | 433 | 434-435         | 436-437         |
| 438     | 439 | 440-441         | 442-443         |
| 444     | 445 | 446-447         | 448-449         |
| 450     | 451 | 452-453         | 454-455         |
| 456     | 457 | 458-459         | 460-461         |
| 462     | 463 | 464-465         | 466-467         |
| 468     | 469 | 470-471         | 472-473         |
| 474     | 475 | 476-477         | 478-479         |
| 480     | 481 | 482-483         | 484-485         |
| 486     | 487 | 488-489         | 490-491         |
| 492     | 493 | 494-495         | 496-497         |
| 498     | 499 | 500-501         | 502-503         |
| 504     | 505 | 506-507         | 508-509         |
| 510     | 511 | 512-513         | 514-515         |
| 516     | 517 | 518-519         | 520-521         |
| 522     | 523 | 524-525         | 526-527         |
| 528     | 529 | 530-531         | 532-533         |
| 534     | 535 | 536-537         | 538-539         |
| 540     | 541 | 542-543         | 544-545         |
| 546     | 547 | 548-549         | 550-551         |
| 552     | 553 | 554-555         | 556-557         |
| 558     | 559 | 560-561         | 562-563         |
| 564     | 565 | 566-567         | 568-569         |
| 570     | 571 | 572-573         | 574-575         |
| 576     | 577 | 578-579         | 580-581         |
| 582     | 583 | 584-585         | 586-587         |
| 588     | 589 | 590-591         | 592-593         |
| 594     | 595 | 596-597         | 598-599         |
| 600     | 601 | 602-603         | 604-605         |
| 606     | 607 | 608-609         | 610-611         |
| 612     | 613 | 614-615         | 616-617         |
| 618     | 619 | 620-621         | 622-623         |
| 624     | 625 | 626-627         | 628-629         |
| 630     | 631 | 632-633         | 634-635         |
| 636     | 637 | 638-639         | 640-641         |
| 642     | 643 | 644-645         | 646-647         |
| 648     | 649 | 650-651         | 652-653         |
| 654     | 655 | 656-657         | 658-659         |
| 660     | 661 | 662-663         | 664-665         |
| 666     | 667 | 668-669         | 670-671         |
| 672     | 673 | 674-675         | 676-677         |
| 678     | 679 | 680-681         | 682-683         |
| 684     | 685 | 686-687         | 688-689         |
| 690     | 691 | 692-693         | 694-695         |
| 696     | 697 | 698-699         | 700-701         |
| 702     | 703 | 704-705         | 706-707         |
| 708     | 709 | 710-711         | 712-713         |
| 714     | 715 | 716-717         | 718-719         |
| 720     | 721 | 722-723         | 724-725         |
| 726     | 727 | 728-729         | 730-731         |
| 732     | 733 | 734-735         | 736-737         |
| 738     | 739 | 740-741         | 742-743         |
| 744     | 745 | 746-747         | 748-749         |
| 750     | 751 | 752-753         | 754-755         |
| 756     | 757 | 758-759         | 760-761         |
| 762     | 763 | 764-765         | 766-767         |
| 768     | 769 | 770-771         | 772-773         |
| 774     | 775 | 776-777         | 778-779         |
| 780     | 781 | 782-783         | 784-785         |
| 786     | 787 | 788-789         | 790-791         |
| 792     | 793 | 794-795         | 796-797         |
| 798     | 799 | 800-801         | 802-803         |
| 804     | 805 | 806-807         | 808-809         |
| 810     | 811 | 812-813         | 814-815         |
| 816     | 817 | 818-819         | 820-821         |
| 822     | 823 | 824-825         | 826-827         |
| 828     | 829 | 830-831         | 832-833         |
| 834     | 835 | 836-837         | 838-839         |
| 840     | 841 | 842-843         | 844-845         |
| 846     | 847 | 848-849         | 850-851         |
| 852     | 853 | 854-855         | 856-857         |
| 858     | 859 | 860-861         | 862-863         |
| 864     | 865 | 866-867         | 868-869         |
| 870     | 871 | 872-873         | 874-875         |
| 876     | 877 | 878-879         | 880-881         |
| 882     | 883 | 884-885         | 886-887         |
| 888     | 889 | 890-891         | 892-893         |
| 894     | 895 | 896-897         | 898-899         |
| 900     | 901 | 902-903         | 904-905         |
| 906     | 907 | 908-909         | 910-911         |
| 912     | 913 | 914-915         | 916-917         |
| 918     | 919 | 920-921         | 922-923         |
| 924     | 925 | 926-927         | 928-929         |
| 930     | 931 | 932-933         | 934-935         |
| 936     | 937 | 938-939         | 940-941         |
| 942     | 943 | 944-945         | 946-947         |
| 948     | 949 | 950-951         | 952-953         |
| 954     | 955 | 956-957         | 958-959         |
| 960     | 961 | 962-963         | 964-965         |
| 966     | 967 | 968-969         | 970-971         |
| 972     | 973 | 974-975         | 976-977         |
| 978     | 979 | 980-981         | 982-983         |
| 984     | 985 | 986-987         | 988-989         |
| 990     | 991 | 992-993         | 994-995         |
| 996     | 997 | 998-999         | 1000-1001       |

### Ana Taşınmazın Genel Özellikleri

|                 |   |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | : | Betonarme                                                                                                                                                                            |
| Yapı Nizamı     | : | Ayrık                                                                                                                                                                                |
| Yapı Sınıfı     | : | 5A                                                                                                                                                                                   |
| Kullanım Amacı  | : | DÜKKAN+OFİS                                                                                                                                                                          |
| Elektrik        | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su              | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Isıtma Sistemi  | : | Merkezi                                                                                                                                                                              |
| Kanalizasyon    | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su Deposu       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Hidrofor        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Asansör         | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Jeneratör       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Intercom Tesis  | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Çatı Tipi       | : | Çelik konstrüksiyon                                                                                                                                                                  |
| Dış Cephe       | : | Cam giydirme                                                                                                                                                                         |
| Park Yeri       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Güvenlik        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Cephesi         | : | K-G-D-B                                                                                                                                                                              |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina dış cephesi giydirme cephe, merdivenler mermerdir. Duvarlar saten boyalı, bazı bölümlerde dekoratif malzemeler kullanılmıştır. Tavanlar spot aydınlatma ve asma tavadır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir.

Güvenlik, jeneratör, merkezi iklimlendirme, yangın merdiveni, yangın söndürme sistemleri, asansörler, su deposu vb rezidans donatıları bulunmaktadır.

Dükkan nitelikli 4, 5, 6, 7 numaralı bağımsız bölümler kat bahçeleri de birleştirilerek birlikte sahibi tarafından satış ofisi olarak kullanılmaktadır. İşçilik ve dekorasyonu iyidir.

Rezidans nitelikli taşınmazların bir bölümü boş, bir bölümü kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Şişli İlçesi

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

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

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

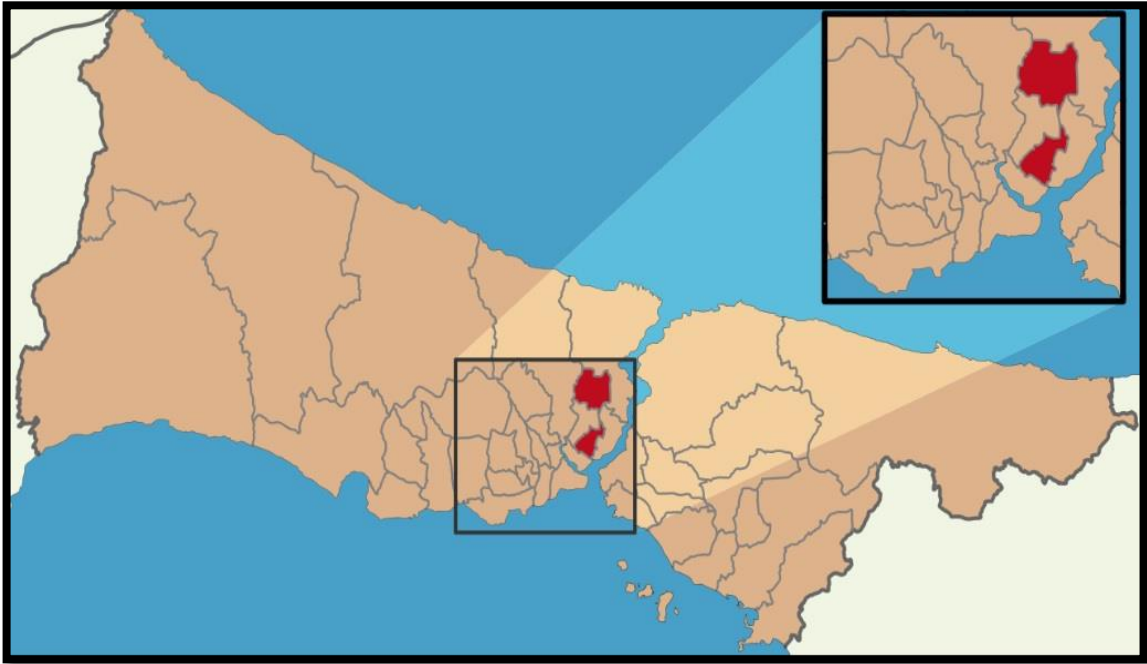
İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden Boğaziçi Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün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

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

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

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

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



#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Merkezi konumda ve ulaşımı kolaydır.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- \* Sosyal donatılara sahip nitelikli bir projede yer almaktadırlar.
- \* Kat mülkiyetlidir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda belirli bir alıcı kitlesine hitap ettiği düşünülmektedir.
- \* Dükkanların projesine aykırı tadilatları bulunmaktadır.
- \* Çevresinde konut kullanımlı eski 4-5 katlı yapılaşmaların bulunması.
- \* Araç trafiğinin yoğun, yaya trafiğinin az olduğu bölgede yer almaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık / Kiralık Ticari Emsaller

#### 1 \* Ayhan Aydın Emlak

Tel 0212 222 44 32

Akar Caddesi üzerinde yer alan bodrum+giriş+asma katlı toplam 1000m<sup>2</sup> alanlı dükkan 5.500.000 TL bedelle satılıktır. Kira getirisinin 25.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1000 .-M <sup>2</sup> | 5.500.000 .-TL | 5.500 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 1000 .-M <sup>2</sup> | 25.000 .-TL    | 25 .-TL/M <sup>2</sup>    |

#### 2 \* Emek Gayrimenkul

Tel 0532 263 36 80

Piyalepaşa Bulvarı üzerinde konumlu zemin+asma katlı, toplam 529m<sup>2</sup> alanlı dükkan 5.700.000 TL bedelle satılıktır. Kira getirisinin 25.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 529 .-M <sup>2</sup> | 5.700.000 .-TL | 10.775 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 529 .-M <sup>2</sup> | 25.000 .-TL    | 47 .-TL/M <sup>2</sup>     |

#### 3 \* Ayhan Aydın Emlak

Tel 0212 222 44 32

Kutlubey Sokak üzerinde konumlu, bodrum katta yer alan 400m<sup>2</sup> alanlı dükkan-depo-atölye olmaya uygun taşınmaz 875.000 TL bedelle acil satılıktır. Kira getirisinin 3500-4.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

|                |                      |              |                           |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 400 .-M <sup>2</sup> | 875.000 .-TL | 2.188 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 400 .-M <sup>2</sup> | 3.750 .-TL   | 9 .-TL/M <sup>2</sup>     |

4 \* Modec Emlak

Tel 0212 210 39 77

Halide Edip Adıvar Caddesi üzerinde konumlu, bodrum+zemin katta yer alan bodrum kat 35m<sup>2</sup>+zemin kat 26m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplam 61m<sup>2</sup> alanlı dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır. Kira getirisinin 4.500 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

|                |                     |                |                            |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 61 .-M <sup>2</sup> | 1.500.000 .-TL | 24.590 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 61 .-M <sup>2</sup> | 4.500 .-TL     | 74 .-TL/M <sup>2</sup>     |

5 \* Sinerji Gayrimenkul

Tel 0533 363 88 01

i-Tower'da giriş katta yer alan 145m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 3 numaralı bağımsız bölüm 2.800.000 TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 145 .-M <sup>2</sup> | 2.800.000 .-TL | 19.310 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

6 \* Coldwell Banker Vega

Tel 0212 232 83 83

Sıracevizler Caddesi üzerinde konumlu, bodrum+zemin katta yer alan bodrum kat 45m<sup>2</sup>+zemin kat 85m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplam 130m<sup>2</sup> alanlı dükkan 1.350.000 TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 130 .-M <sup>2</sup> | 1.350.000 .-TL | 10.385 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

7 \* Ayhan Aydın Emlak

Tel 0212 222 44 32

i-Tower'da giriş katta yer alan 435m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan restoran olarak kullanılan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin birleşiminden oluşan dükkan 7.000.000 TL bedelle satılıktır. 27.500 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 435 .-M <sup>2</sup> | 7.000.000 .-TL | 16.092 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 435 .-M <sup>2</sup> | 27.500 .-TL    | 63 .-TL/M <sup>2</sup>     |

8 \* Bektaş İnşaat

Tel 0212 861 31 33

Taşınmazlara yakın konumda 1.katta yer alan 285m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, 50m<sup>2</sup> açık teras alanı bulunan işyeri 11.500 TL bedelle kiralık, 2.495.000TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                |                           |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 285 .-M <sup>2</sup> | 2.495.000 .-TL | 8.754 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 285 .-M <sup>2</sup> | 11.500 .-TL    | 40 .-TL/M <sup>2</sup>    |

**9 \* Key Gayrimenkul**

Tel 0532 696 64 37

Piyalepaşa Bulvarı'nda yer alan 8 katlı, 1700m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan plaza 16.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum ve inşai kalite olarak şerefiyesi daha yüksektir.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1700 .-M <sup>2</sup> | 16.000.000 .-TL | 9.412 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

**10 \* Coldwell Banker Vega**

Tel 0212 232 83 83

Akar Caddesi üzerinde yer alan 10 katlı, toplam 2600m<sup>2</sup> alanlı, natamam bina 125.000 TL bedelle kiralıktır.

|                |                       |              |                        |
|----------------|-----------------------|--------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 2600 .-M <sup>2</sup> | 125.000 .-TL | 48 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|--------------|------------------------|

**11 \* Key Gayrimenkul**

Tel 0532 696 64 37

Taşınmazlara yakın konumda zemin+bodrum katta yer alan her kat 200m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 400m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan işyeri 10.000 TL bedelle kiralıktır.

|                |                      |             |                        |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 400 .-M <sup>2</sup> | 10.000 .-TL | 25 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

**12 \* Remax Hills**

Tel 0533 480 42 66

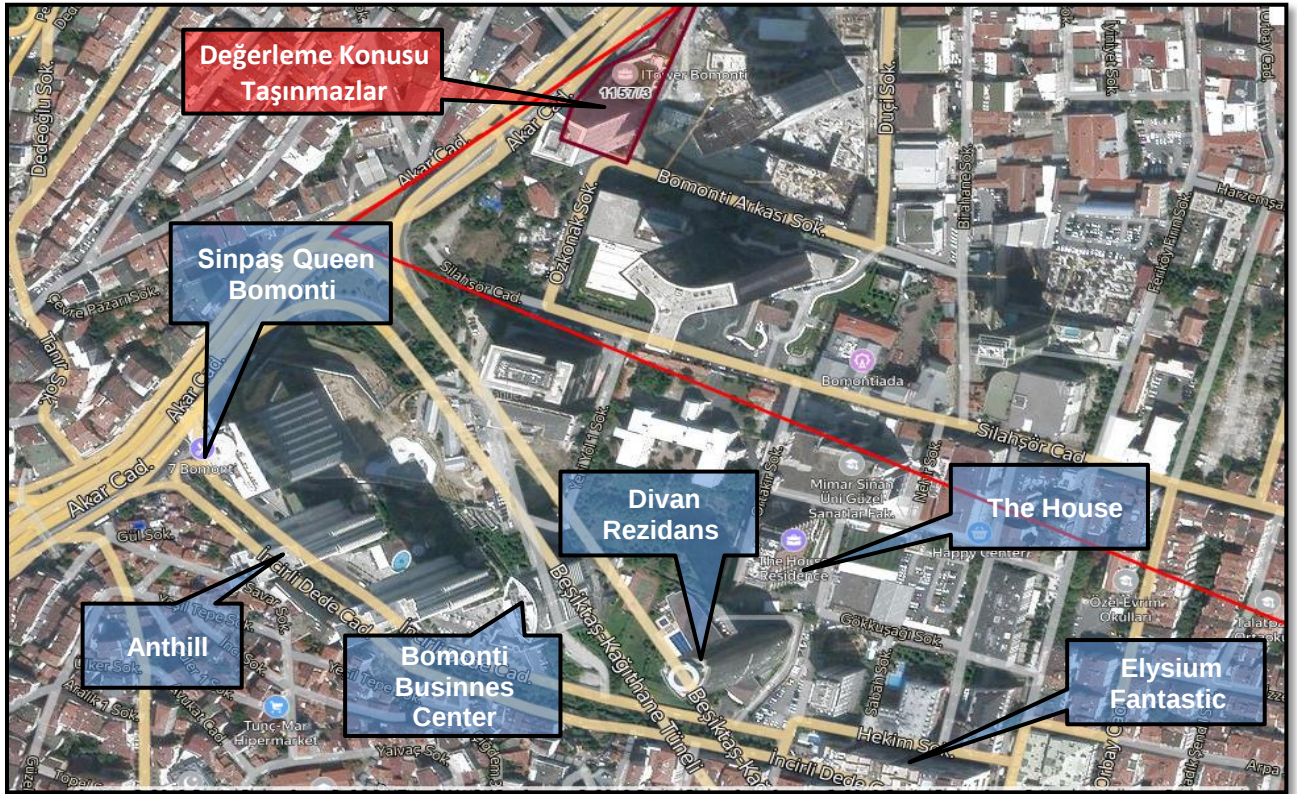
Taşınmazlara yakın konumda 5 katlı toplam 3500m<sup>2</sup> alanlı olarak bina 90.000 TL bedelle kiralıktır.

|                |                       |             |                        |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 3500 .-M <sup>2</sup> | 90.000 .-TL | 26 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|

### Emsal Krokisi



### Satılık / Kiralık Ofis Emsalleri



\* **Anthill**



54 katlı iki kuleden oluşan Anthill Residence projesi 804 konuttan meydana gelmektedir. 150 bin metrekare inşaat alanına sahip olan Anthill Residence projesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri bulunmaktadır. Konut kulelerinin dışında sosyal tesisler, kapalı otoparklar, depolar ve teknik mahallerden oluşan bodrum katları ile bir butik çarşı da rezidansda yer almaktadır.

| Emlakçı                                      | Ofis Tipi      | Alanı | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m²) |
|----------------------------------------------|----------------|-------|--------------|----------------------|
| İstanbul Property Services<br>0212 243 96 97 | 1+1<br>30. kat | 88m²  | 1.590.000 TL | 18.068 TL/m²         |
| Residence Index<br>0212 444 15 14            | 1+1<br>11. kat | 98m²  | 1.600.000 TL | 16.327 TL/m²         |
| KW Fores<br>0212 397 11 00                   | 2+1<br>5. kat  | 128m² | 2.350.000 TL | 18.359 TL/m²         |
| Ortalama                                     |                |       |              | 17.197 TL/m²         |

\* **Divan Rezidans**



Divan Rezidans Bomonti projesinde 291 daire bulunmaktadır. Divan Residence at Bomonti Plaza'da, 1+1, 2+1, 3+1 planında, mobilyalı veya mobilyasız sunulan daire alternatifleri bulunmaktadır. Proje kapsamında; yüzme havuzu, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları mevcuttur.

| Emlakçı                                   | Ofis Tipi     | Alanı | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m²) |
|-------------------------------------------|---------------|-------|--------------|----------------------|
| House World Real Estate<br>0551 041 64 34 | 1+1<br>4. kat | 90m²  | 1.550.000 TL | 17.222 TL/m²         |
| Sahibi<br>0212 368 01 01                  | 1+1<br>4. kat | 90m²  | 1.250.000 TL | 13.889 TL/m²         |
| Residence Index<br>0212 444 15 14         | 1+1<br>17 kat | 93m²  | 1.400.000 TL | 15.054 TL/m²         |
| Ortalama                                  |               |       |              | 15.388 TL/m²         |

\* **Elysium Fantastic**



Şehrin merkezinde 1.500m<sup>2</sup> yeşil alan içinde inşa edilen Elysium Fantastic Bomonti, akıllı ev sistemiyle donatılan toplam 346 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 37 m<sup>2</sup> den 263 m<sup>2</sup> ye kadar uzanan farklı boyutlardaki standart, dublex ve penthouse daire tipleri mevcuttur.

Proje kapsamında; yüzme havuzu, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları mevcuttur.

| Emlakçı                                   | Ofis Tipi     | Alanı            | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------|---------------|------------------|--------------|-----------------------------------|
| House World Real Estate<br>0551 041 64 34 | 1+1<br>4. kat | 90m <sup>2</sup> | 1.550.000 TL | 17.222 TL/m <sup>2</sup>          |
| Sahibi<br>0212 368 01 01                  | 1+1<br>4. kat | 90m <sup>2</sup> | 1.250.000 TL | 13.889 TL/m <sup>2</sup>          |
| Residence Index<br>0212 444 15 14         | 1+1<br>17 kat | 93m <sup>2</sup> | 1.400.000 TL | 15.054 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                  |               |                  |              | <b>15.388 TL/m<sup>2</sup></b>    |

\* **Bomonti Business Center**



Peker Şirketler Topluluğu tarafından inşa edilen Bomonti Business Center projesi, 27 katlı tek kuleden meydana gelmektedir. Tamamı ticari birimlerden oluşan 27.817 m<sup>2</sup> toplam kapalı alanı bulunan proje 5 bodrum kat, 1 zemin kat, 1 asma kat ve 22 ofis katından oluşmaktadır.

| Emlakçı                            | Ofis Tipi          | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Deluxe City Life<br>0533 744 54 53 | 1 bölüm<br>19. kat | 225m <sup>2</sup> | 2.600.000 TL | 11.556 TL/m <sup>2</sup>          |
| Residence Index<br>0212 444 15 14  | 1 bölüm<br>7. kat  | 225m <sup>2</sup> | 2.000.000 TL | 8.889 TL/m <sup>2</sup>           |
| Residence Index<br>0212 444 15 14  | 1 bölüm<br>6. kat  | 225m <sup>2</sup> | 1.600.000 TL | 7.111 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                           |                    |                   |              | <b>9.185 TL/m<sup>2</sup></b>     |

\* **Sinpaş Queen Bomonti**



Sinpaş tarafından inşa edilen proje; Toplam 26 bin metrekarelik alanda yükselen Queen Bomonti'de modüler sistemin uygulanabileceği farklı yaşam seçenekleri sunan 50, 80 ve 100 m<sup>2</sup> büyüklüğünde modüller bulunmaktadır. Proje kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları mevcuttur.

| Emlakçı                               | Ofis Tipi      | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Residence Index<br>0212 444 15 14     | 1+1<br>4. kat  | 78m <sup>2</sup>  | 1.300.000 TL | 16.667 TL/m <sup>2</sup>          |
| Evetora Gayrimenkul<br>0212 796 19 52 | 1+0<br>12. kat | 47m <sup>2</sup>  | 1.067.000 TL | 22.702 TL/m <sup>2</sup>          |
| Residence Index<br>0212 444 15 14     | 1+1<br>22. kat | 148m <sup>2</sup> | 3.000.000 TL | 20.270 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                              |                |                   |              | 19.880 TL/m <sup>2</sup>          |

\* **The House Residence**



The House Residence projesi 3 bin 500 metrekare arazi üzerine kurumuştur. 32 bin metrekare inşaat alanına sahip olan projenin peyzaj alanı ise 2 bin metrekaredir. The House Residence, 155 bağımsız bölümden meydana geliyor. Projede 1+0'lar 41 ila 45 metrekare, 1+1 daireler 85 ila 95 metrekare, 2+1 daireler 108 ila 199 metrekare olarak tasarlanmıştır.

| Emlakçı                                          | Ofis Tipi      | Alanı            | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------|-----------------------------------|
| Remax Reform<br>0212 291 22 92                   | 1+1<br>10. kat | 90m <sup>2</sup> | 1.850.000 TL | 20.556 TL/m <sup>2</sup>          |
| The House Residence<br>Bomonti<br>0212 291 23 11 | 1+1<br>11. kat | 88m <sup>2</sup> | 1.990.000 TL | 22.614 TL/m <sup>2</sup>          |
| Sahibi<br>0532 234 81 81                         | 1+0<br>8. kat  | 46m <sup>2</sup> | 900.000 TL   | 19.565 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                         |                |                  |              | 21.585 TL/m <sup>2</sup>          |

#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

| DÜKKAN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (7 NOLU DÜKKAN) |                           |                                   |                               |                               |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| BİLGİ                                              | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL-4                           | EMSAL-5                       | EMSAL-7                       |
| SATIŞ FİYATI                                       |                           | 1.500.000                         | 2.800.000                     | 7.000.000                     |
| SATIŞ TARİHİ                                       |                           | SATILIK                           | SATILIK                       | SATILIK                       |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                   |                           | BENZER<br>0%                      | BENZER<br>0%                  | BENZER<br>0%                  |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ                            | 103,33                    | 61<br>24.590<br>ORTA KÜÇÜK<br>-4% | 145<br>19.310<br>BENZER<br>0% | 435<br>16.092<br>BÜYÜK<br>20% |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                             |                           |                                   |                               |                               |
| CEPHE                                              |                           |                                   |                               |                               |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                           |                           | BENZER<br>0%                      | BENZER<br>0%                  | BENZER<br>0%                  |
| MANZARA                                            |                           |                                   |                               |                               |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                         |                           | BENZER<br>0%                      | BENZER<br>0%                  | BENZER<br>0%                  |
| KONUM                                              |                           |                                   |                               |                               |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                            |                           | KÖTÜ<br>20%                       | BENZER<br>0%                  | BENZER<br>0%                  |
| DİĞER BİLGİLER                                     |                           |                                   |                               |                               |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME                   | KAT                       | KÖTÜ<br>20%                       | BENZER<br>0%                  | BENZER<br>0%                  |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME                  |                           | -2%                               | -2%                           | -2%                           |
| TOPLAM DÜZELTME                                    |                           | 34%                               | -2%                           | 18%                           |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                  | 23.614                    | 32.929                            | 18.924                        | 18.989                        |

| OFİS EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (149 BB) |                                 |                     |                    |                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| BİLGİ                                     | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | ANTHILL<br>REZİDANS | DİVAN<br>REZİDANS  | BOMONTİ<br>BUSINESS |
| SATIŞ FİYATI                              |                                 | 1.600.000           | 1.250.000          | 2.600.000           |
| SATIŞ TARİHİ                              |                                 | SATILIK             | SATILIK            | SATILIK             |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                          |                                 | BENZER<br>0%        | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%        |
| ALAN                                      | 143                             | 98                  | 90                 | 225                 |
| BİRİM M² DEĞERİ                           |                                 | 16.327              | 13.889             | 11.556              |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                    |                                 | ORTA KÜÇÜK<br>-10%  | ORTA KÜÇÜK<br>-10% | BÜYÜK<br>15%        |
| CEPHE                                     |                                 |                     |                    |                     |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                  |                                 | BENZER<br>0%        | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%        |
| MANZARA                                   |                                 | BENZER              | BENZER             | BENZER              |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                |                                 | 0%                  | 0%                 | 0%                  |
| KONUM                                     |                                 | BENZER              | BENZER             | BENZER              |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                   |                                 | 0%                  | 0%                 | 0%                  |
| DİĞER BİLGİLER                            |                                 |                     |                    |                     |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME          | KAT                             | BENZER<br>0%        | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%        |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME         |                                 | -10%                | -11%               | -11%                |
| TOPLAM DÜZELTME                           |                                 | -20%                | -21%               | 4%                  |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                         | 12.028                          | 12.996              | 11.025             | 12.064              |

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlemesi yapılan bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Bölgedeki ticari ve konut emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılması amacıyla tablodan yararlanılmıştır.

Taşınmazların dükkan ve rezidans (ofis) nitelikli olmaları dikkate alınarak iki farklı tablo hazırlanmıştır. Dükkanlar için karşılaştırma tablosunda 7 numaralı bağımsız bölüm, ofisler için karşılaştırma tablosunda 149 numaralı bölüm baz alınmıştır. Diğer bağımsız bölümlere olumlu olumsuz özellikleri bu bağımsız bölümlerle karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

#### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| 29 Adet Taşınmazın Toplam Değeri | 57.345.000 TL |
|----------------------------------|---------------|

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,50-%5,50 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada ofisler için kapitalizasyon oranı olarak %4,60 kullanılmıştır.

#### Dükkan Emsalleri:

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri ( TL ) | Yıllık Kira Değeri ( TL ) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 1             | 1000                   | 25.000                   | 300.000                   | 5.500.000         | 5,45%                    |
| Emsal 2             | 529                    | 25.000                   | 300.000                   | 5.700.000         | 5,26%                    |
| Emsal 3             | 400                    | 3.750                    | 45.000                    | 875.000           | 5,14%                    |

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 29 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 224.000.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların yıllık net geliri 2.688.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

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

| Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| 29 Adet Taşınmazın Toplam Değeri                            | 58.434.783 TL |

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ | 57.345.000 TL |
|-----------------------------|---------------|

#### ■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine göre;

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ | 58.434.783 TL |
|-----------------------------|---------------|

#### **6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 29 adet taşınmaz için Pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

#### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

1157 ada, 3 Parsel üzerindeki değerlendirme yapılan 29 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

**57.345.000 .-TL**

**(Elli Yedi Milyon Üç Yüz Kırk Beş Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**64.893.550 .-TL**

### Değerleme Uzmanı



**Çiğdem HATACIKOĞLU**

Lisans No: 411409

### Değerleme Uzmanı



**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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