



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şişli / İSTANBUL

(Bomonti Queen Central Park Projesi/39 adet bağımsız bölüm ve 3 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020 / 1125

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1. TAPU KAYITLARI.....	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	12
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	12
11. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	12
11.1. İMAR DURUMU.....	12
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	16
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI	16
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	16
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	18
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	18
12.2. BÖLGE ANALİZİ	20
12.2.1.İSTANBUL İLİ:.....	20
12.2.2.ŞİŞLİ İLÇESİ:.....	23
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	25
12.4. TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	27
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	32
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	40
12.7. GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	40
13. AÇIKLAMALAR.....	41
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	43
15. DEĞERLENDİRME.....	44

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	45
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	45
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	47
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	48
17. FİYATLANDIRMA.....	49
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	62
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	62
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	62
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	63
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	63
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	63
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	63
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	63
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	63
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	63
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	63
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	63
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	64
20. SONUÇ.....	65

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Cumhuriyet Mah., İncirli Dede Caddesi, No:8, Bomonti Queen Central Park Projesi, 994 ada, 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parseller <u>Şişli / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	994 Ada, 57 parsel üzerinde yer alan 39 adet bağımsız bölüm (32 adet konut, 7 adet ticari ünite) ve 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki hisseler
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam/Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 Ada, 54, 55, 56 ve 57 nolu parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi Alanı", 994 Ada, 57 nolu parsel "Merkezi İş Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait hisseler ve 994 Ada, 57 nolu parseldeki 39 adet bağımsız bölümün (32 adet konut, 7 adet ticari ünite) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ŞİŞLİ İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ'NDE YER ALAN 994 ADA, 54, 55 ve 56 NOLU PARSELLERDEKİ SİNPAŞ GYO HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	16.725.000,-TL
ŞİŞLİ İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ'NDE YER ALAN 994 ADA, 57 NOLU PARSELDEKİ 39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA PAYLARI DAHİL TOPLAM DEĞERİ	72.590.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Cumhuriyet Mah., İncirli Dede Caddesi, No:8, Bomonti Queen Central Park Projesi, 994 ada, 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parseller <u>Şişli / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2020/1125
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait hisselerin ve 994 Ada, 57 nolu parseldeki 39 adet bağımsız bölümün (32 adet konut, 7 adet ticari ünite) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpas.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%30,84
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

994 ADA, 54 PARSEL

SAHİBİ	TAŞYAPI İNŞAAT TAAHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (11/120) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (153/600) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (19/75) DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (8649213/100000000) NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş. (6364827/100000000) TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (6727543/100000000) BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1189359/100000000)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Şişli
MAHALLESİ	Cumhuriyet
PAFTA NO	--
ADA NO	994
PARSEL NO	54
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	2.696,54 m ²
SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI(~)	1.370,74 m ²
YEVMIYE NO	17972-3450
CİLT NO	18
SAHİFE NO	1718
TAPU TARİHİ	02.11.2012-21.02.2013

994 ADA, 55 PARSEL

SAHİBİ	TAŞYAPI İNŞAAT TAAHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (11/120) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (153/600) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (19/75) DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (8649213/100000000) NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş. (6364827/100000000) TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (6727543/100000000) BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1189359/100000000)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Şişli
MAHALLESİ	Cumhuriyet
PAFTA NO	--
ADA NO	994
PARSEL NO	55
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	38,62 m ²
SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (~)	19,63 m ²
YEVMIYE NO	17972-3450
CİLT NO	18
SAHİFE NO	1719
TAPU TARİHİ	02.11.2012-21.02.2013

994 ADA, 56 PARSEL

SAHİBİ	TAŞYAPI İNŞAAT TAAHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (11/120) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (153/600) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (19/75) DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (8649213/100000000) NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş. (6364827/100000000) TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (6727543/100000000) BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1189359/ 100000000)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Şişli
MAHALLESİ	Cumhuriyet
PAFTA NO	--
ADA NO	994
PARSEL NO	56
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	255,36 m²
SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (~)	129,808 m²
YEVMIYE NO	17972-3450
CİLT NO	18
SAHİFE NO	1720
TAPU TARİHİ	02.11.2012-21.02.2013

994 ADA, 57 PARSEL

SAHİBİ	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Şişli
MAHALLESİ	Cumhuriyet
PAFTA NO	--
ADA NO	994
PARSEL NO	57
NİTELİĞİ	59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI (*)
ARSA ALANI	15 335,23 m²
YEVMIYE NO	4019
CİLT NO	86
SAHİFE NO	--
TAPU TARİHİ	12.03.2019

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. (Kat irtifak listesi rapor ekinde sunulmuştur.)

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller için 16.12.2020 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtları ve Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 04.12.2020 tarihinde SİNPAŞ GYO tarafından 994 ada, 57 nolu parseldeki bağımsız bölümlerin tamamı için alınan Tapu Müdürlüğü onaylı takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur. (Rapor ekinde 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin ve 994 ada, 57 nolu parseldeki 3 adet bağımsız bölüme ait tapu suretleri ile tarafımızca örnek olarak alınan 16.12.2020 tarihli TAKBİS çıktıları sunulmuştur.)

10.3. Takyidat Açıklamaları

994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO hisseleri ile 994 ada, 57 nolu parsel üzerindeki Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne ait bağımsız bölümler üzerinde taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil edebilecek herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapora konu 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller 08.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

Rapor konusu 39 adet bağımsız bölümün yer aldığı 994 ada, 57 nolu parsel ise aynı plan kapsamında "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup yapılaşma şartları;

İnşaat nizamı: Ayrık

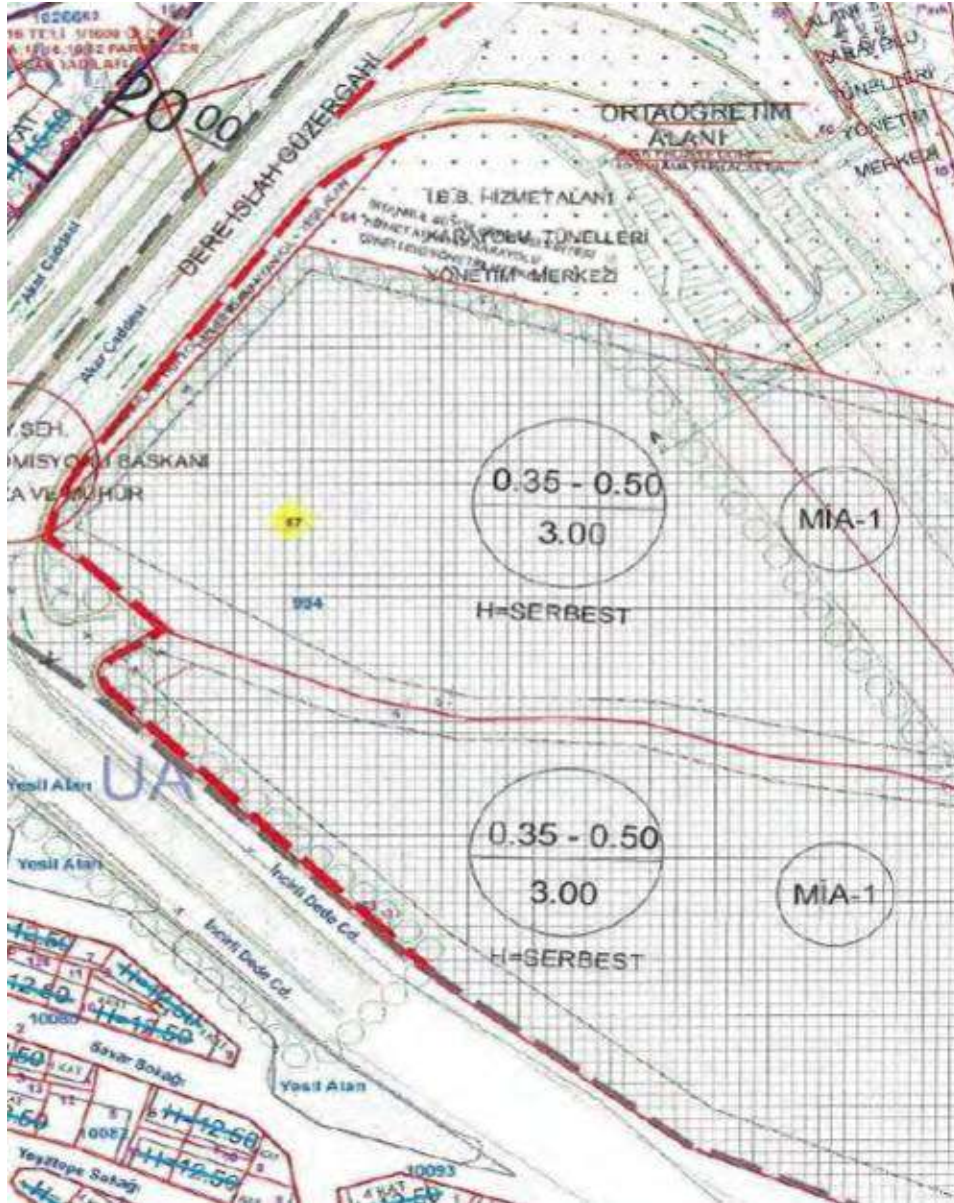
KAKS: 3

TAKS: 0,35

H_{max}: Serbest

şeklindedir.

994 ada, 54, 55, 56 ve 57 parseller, 21.07.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Meri Şişli Beyoğlu Kağıthane İlçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa, Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı'nda kaldığından, Şişli Beyoğlu Kağıthane ilçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı tasdik hududu içinde herhangi bir yapı ile ilgili imar müsaadesi talebinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi-Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı'ndan kurum görüşü alınacaktır.



İmar Planı Görüntüsü



İmar Plan örnekleri

11.2. İmar dosyası incelemesi

Şişli Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 994 ada, 57 parsel üzerindeki Bomonti Queen Central projesi için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Projede inşai faaliyetler tamamlanmıştır. Ruhsat-iskan tarih ve sayıları, toplam inşaat alanları, yapı sınıfları ve bağımsız bölüm sayıları aşağıda verilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede rapora konu proje hakkında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır. TKGM Webtapu sistemi üzerinden taşınmazlara ait 28.03.2017 tarihli onaylı kat irtifakına esas mimari projeleri incelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATLARI	YAPI RUHSATI TARİH	YAPI RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	31.05.2012	2/44	A	119.233,73	455	REZİDANS, DÜKKAN, OFİS, ORTAK ALAN	5A
	31.05.2012	2/45	B	25.730,50	2	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI	YAPI RUHSATI TARİH	YAPI RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	27.02.2013	12-2/44	A	119.233,73	455	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A
	27.02.2013	12-2/45	B	25.730,50	2	DÜKKAN, ORTAK ALAN	5A
	17.06.2015	12-2/44	-	166.330,36	1.250	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A
	10.06.2016	12-2/44	-	171.440,34	1.250	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A
	26.01.2017	12-2/44	-	171.440,34	1.250	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A
	05.10.2018	12-2/44	-	171.456,23	1.099	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A

TADİLAT RUHSATLARI	YAPI RUHSATI TARİH	YAPI RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	28.03.2014	12-2/44	-	166.330,36	1.250	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A
	29.07.2015	12-2/44	-	171.440,34	1.261	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A
	05.04.2016	12-2/44	-	171.440,34	1.200	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A
	29.05.2017	12-2/44	-	171.456,23	1.099	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	27.12.2018	2018/25654	-	171.456,23	1.099	MESKEN, OFİS, İŞYERİ, ORTAK ALAN	5A

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan Bomonti Queen Central Projesinin denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır. Kat mülkiyetine geçilmiş olup Yapı Denetim ile ilgili herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Yapı Denetim Kuruluşu: Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: İçerenköy Mahallesi, Bahçeler Arası Sokak, No: 31/3

Ataşehir/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim **11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller, Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Dünya Mensucat Ticaret Ve Sanayi A.Ş., Nakkash Dış Ticaret A.Ş., Teksmark Tekstil Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Bondi Tekstil Sanayi Ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindedir. 02.11.2012-21.02.2013 tarihlerinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

Rapor konusu 994 ada, 57 nolu parsel üzerindeki taşınmazlar 21.07.2017 tarih ve 12541 yevmiye no ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların tamamının Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçtiği görülmüştür. 16.11.2017 tarih 19146 yevmiye ile projede 1099 bağımsız bölüm olarak kat irtifakı kurulmuştur. Daha sonra 12.03.2019 tarih ve 4019 yevmiye no ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller 08.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup kamulaştırılacakları görüş ve kanaatindeyiz.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazın 23.03.2018 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmakta olup enerji performansı olarak (B) sınıfında yer almaktadır. Yenilenebilir enerji kullanım oranı %0 dır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Rapora konu 994 ada, 57 nolu parsel üzerindeki proje için Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, İncirli Dede Caddesi üzerinde 8 kapı nolu yerde konumlu olan (994 ada, 57 nolu parsel) Bomonti Queen Central Park Projesi bünyesindeki 39 adet bağımsız bölüm (32 adet konut, 7 adet ticari ünite) ile 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO mülkiyetindeki hisselerdir.

İstanbul'un Merkezi İş Alanlarından biri olarak kabul edilen Bomonti Bölgesi'nde yer alan taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları yer almaktadır.

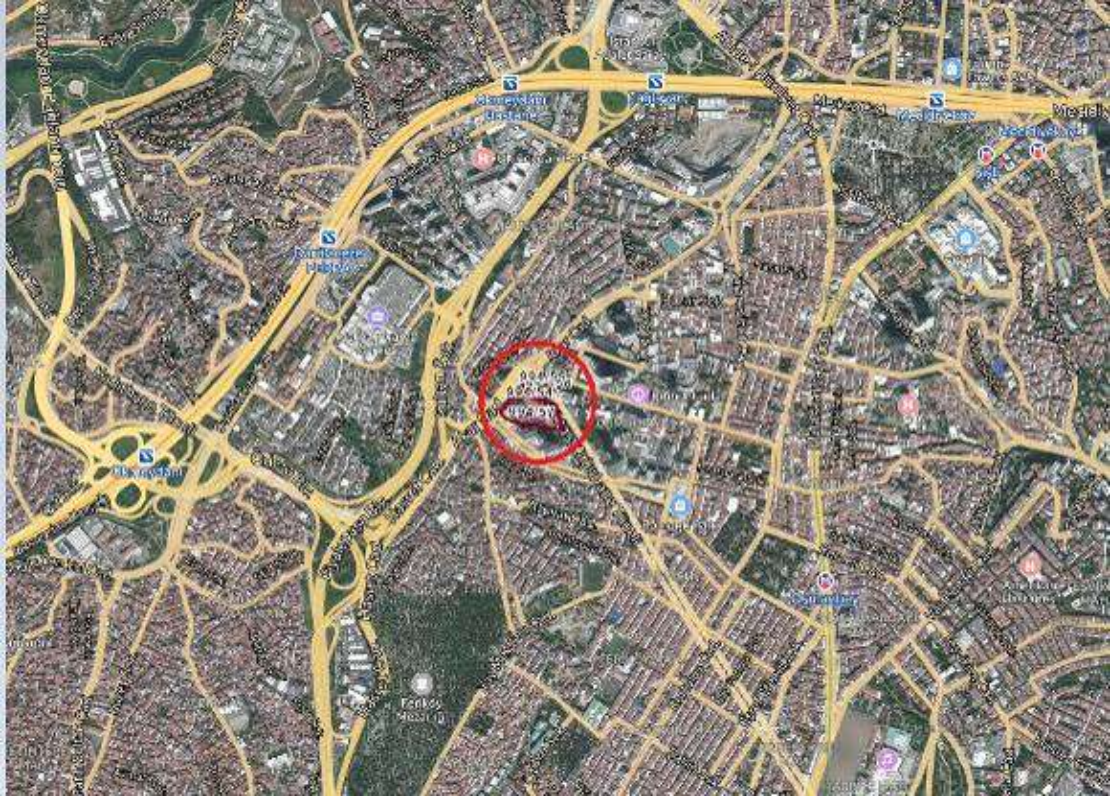
Akar Caddesi ile İncirli Dede Caddelerinin kesiştikleri yerde konumlu olan taşınmazların çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Şişli, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ile bölgede inşaî yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

Taşınmazların bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

D-100 Karayolu.....	1,1 km.
İstanbul Adalet Sarayı.....	1,7 km.
FSM Köprüsü.....	5 km.
İstanbul Havalimanı.....	30 km.



Uydu Fotoğrafı



Konum Kroki/ Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlamıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Şişli İlçesi:

Şişli ilçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ilçe toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeyde Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli ilçesi 25 mahalleden oluşur. Bunlar "Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rıfat Paşa, Halâskârgazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla" mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyüklere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halâskârgazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar ve eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır. İlçede yer alan tiyatro ve sinemaların yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açıkhava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara ve Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların da rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu doku bir ölçüde değişse de halen İstanbul'daki azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda bulundukları nadir semtlerdendir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktadır. Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamaktadır.

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyon içerisine girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

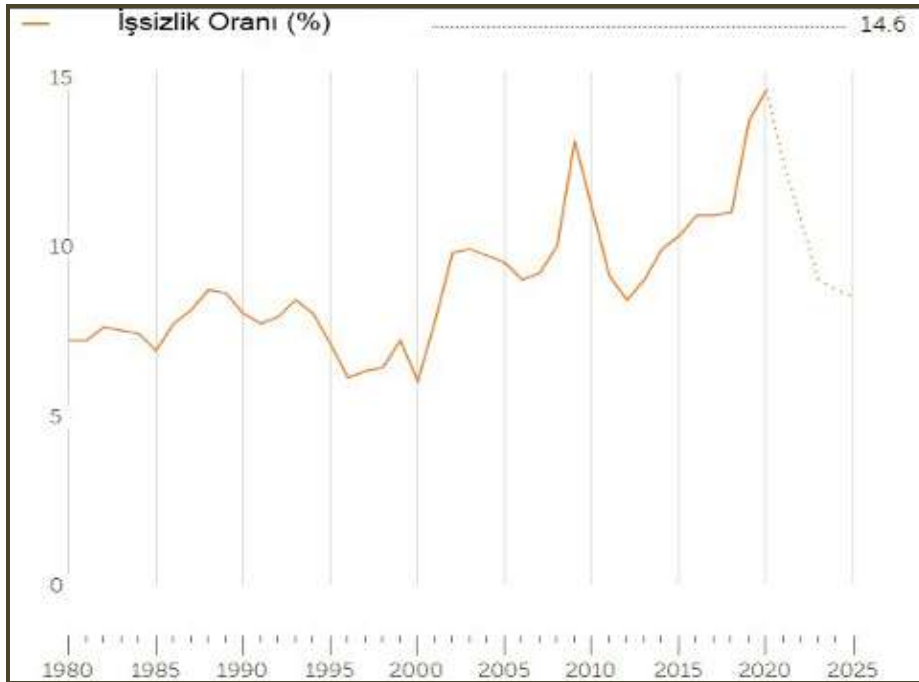
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

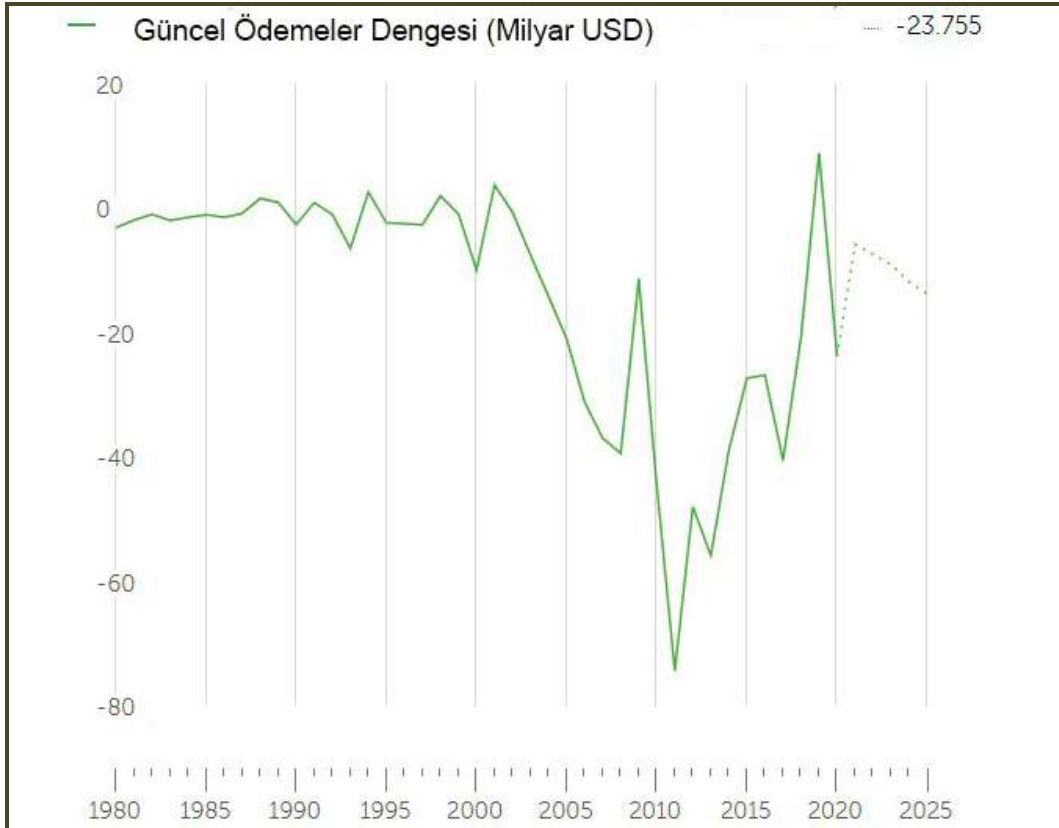
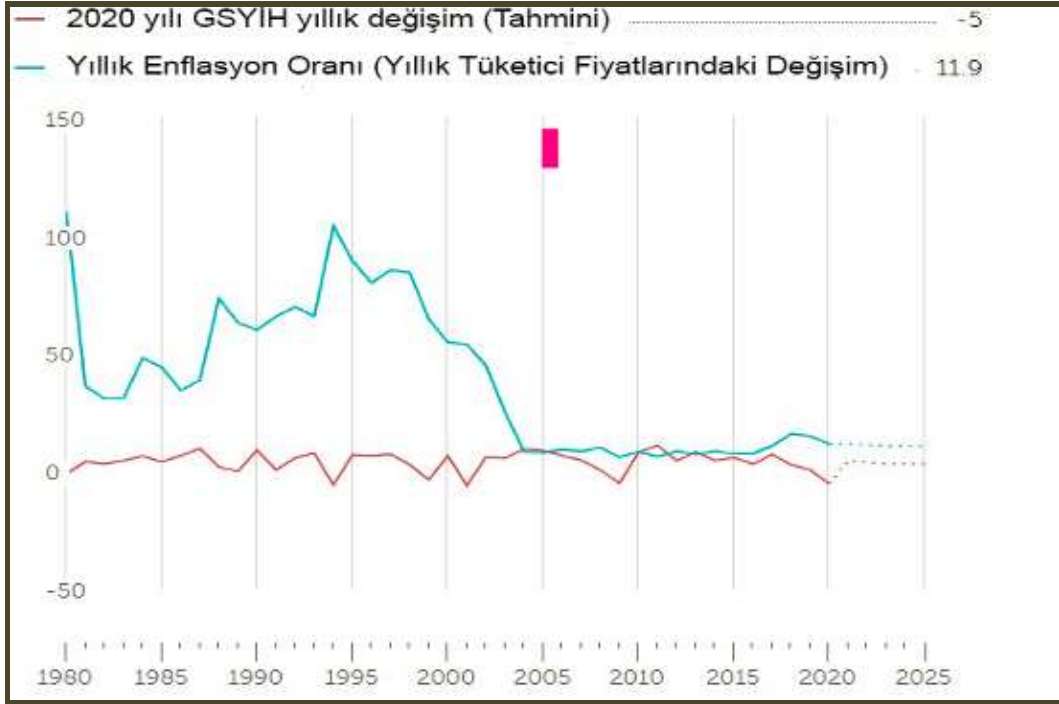
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

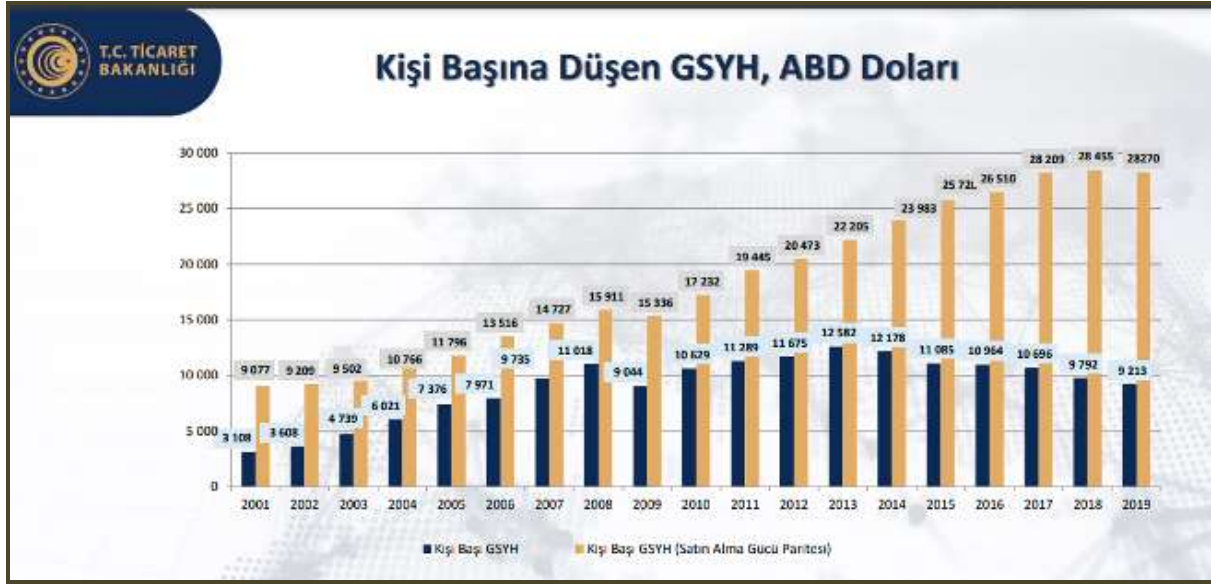
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH,%	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

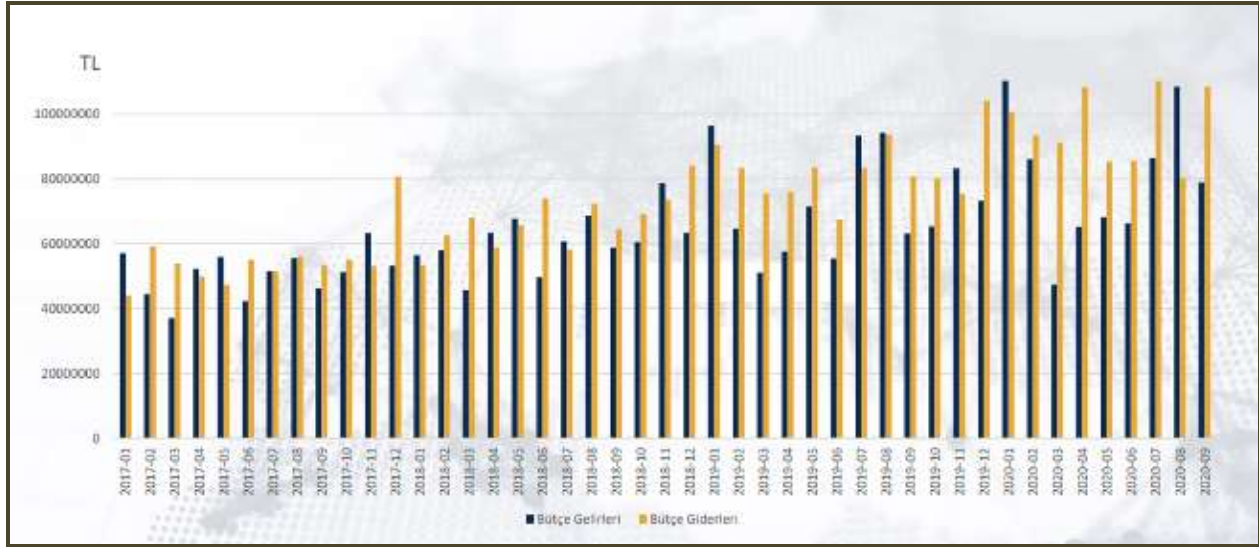
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

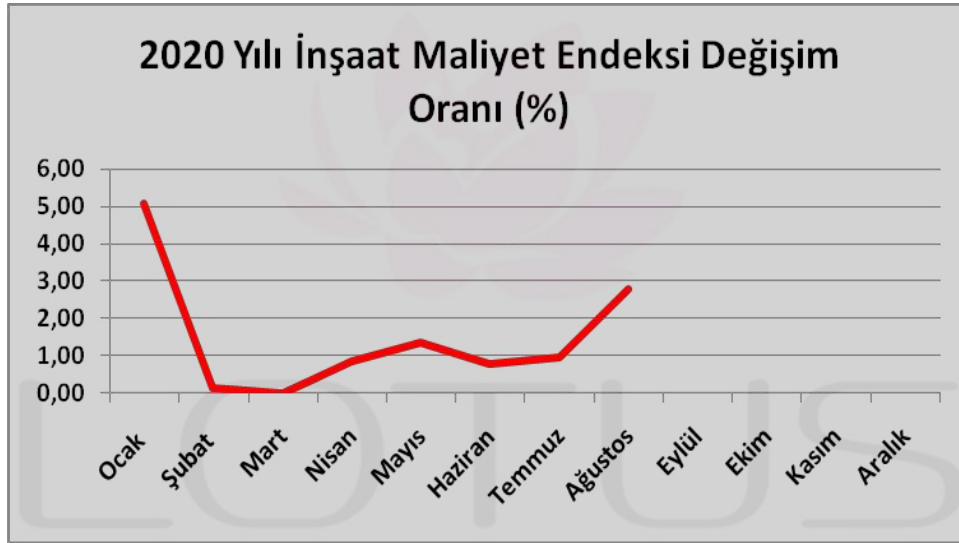
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

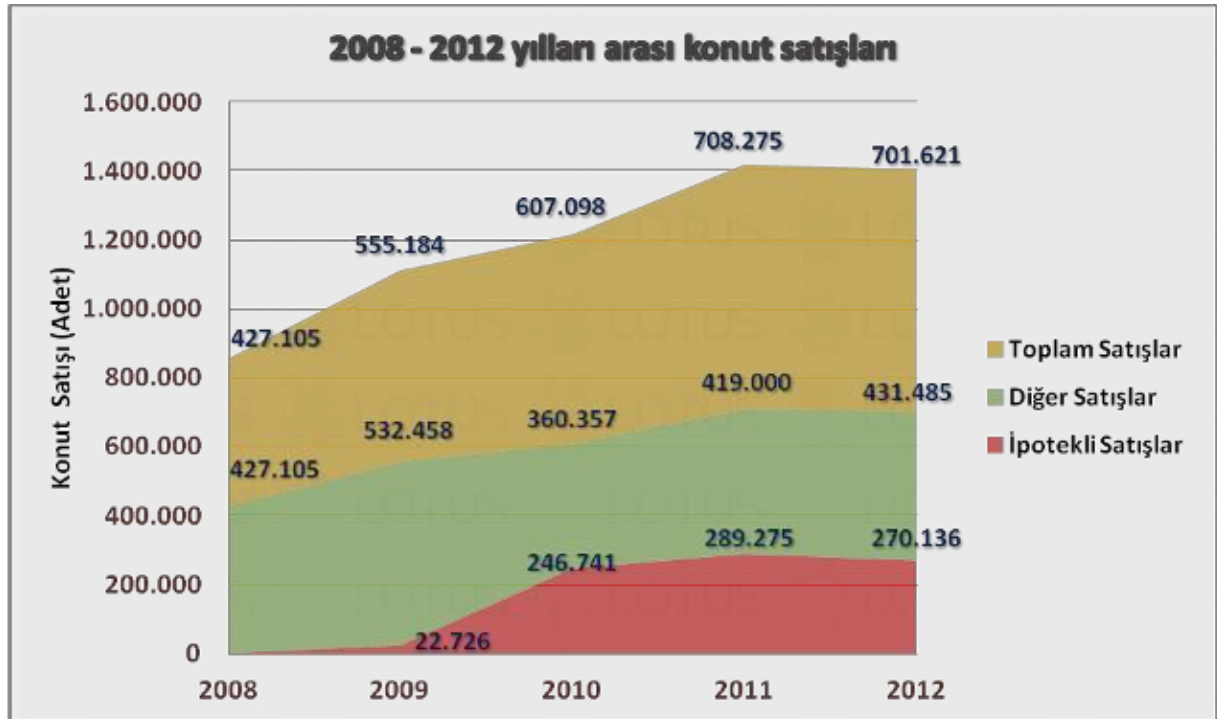
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.

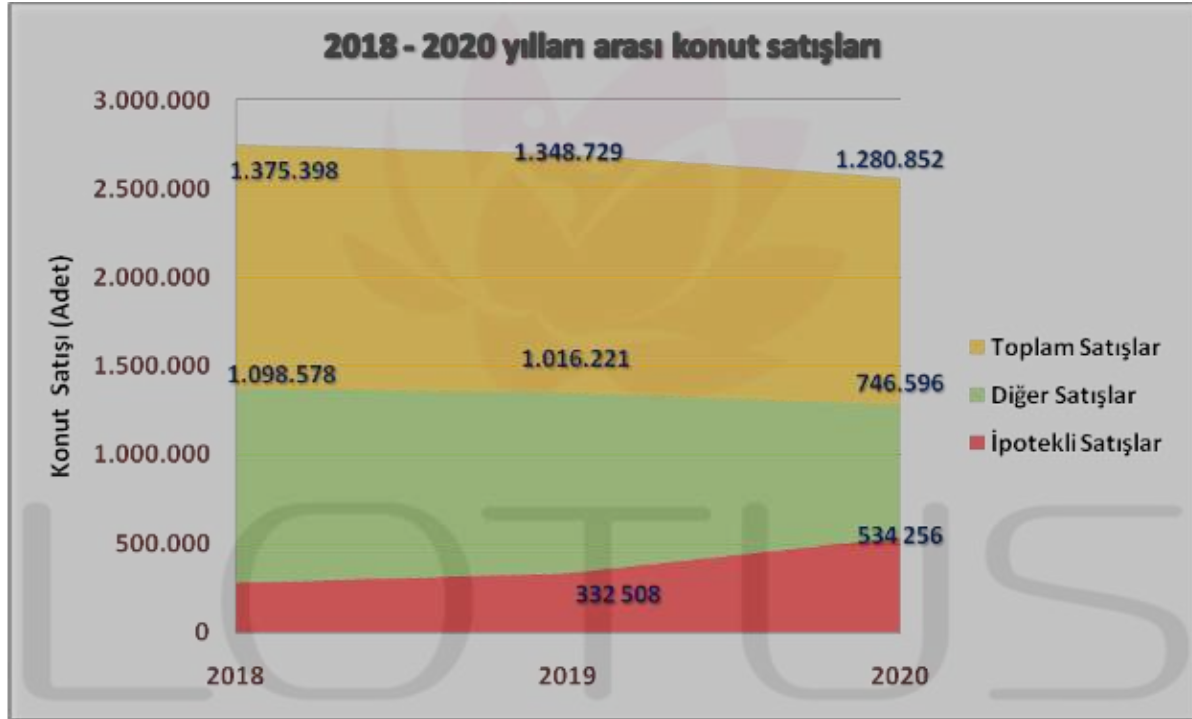
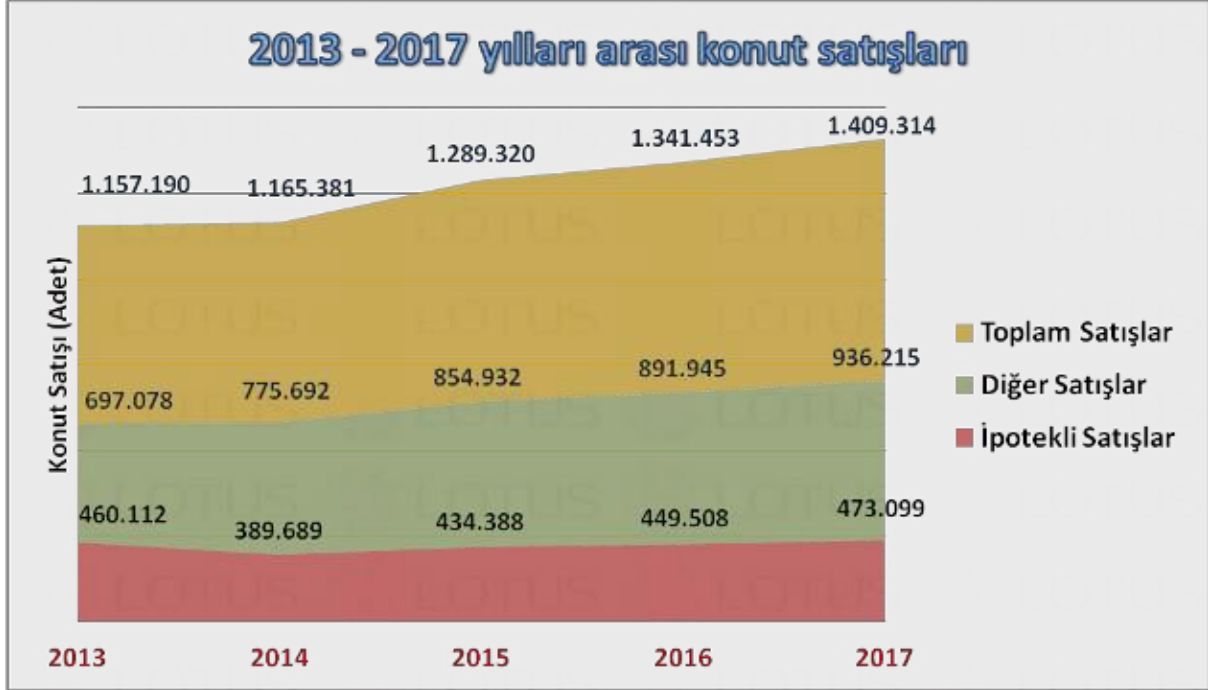


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

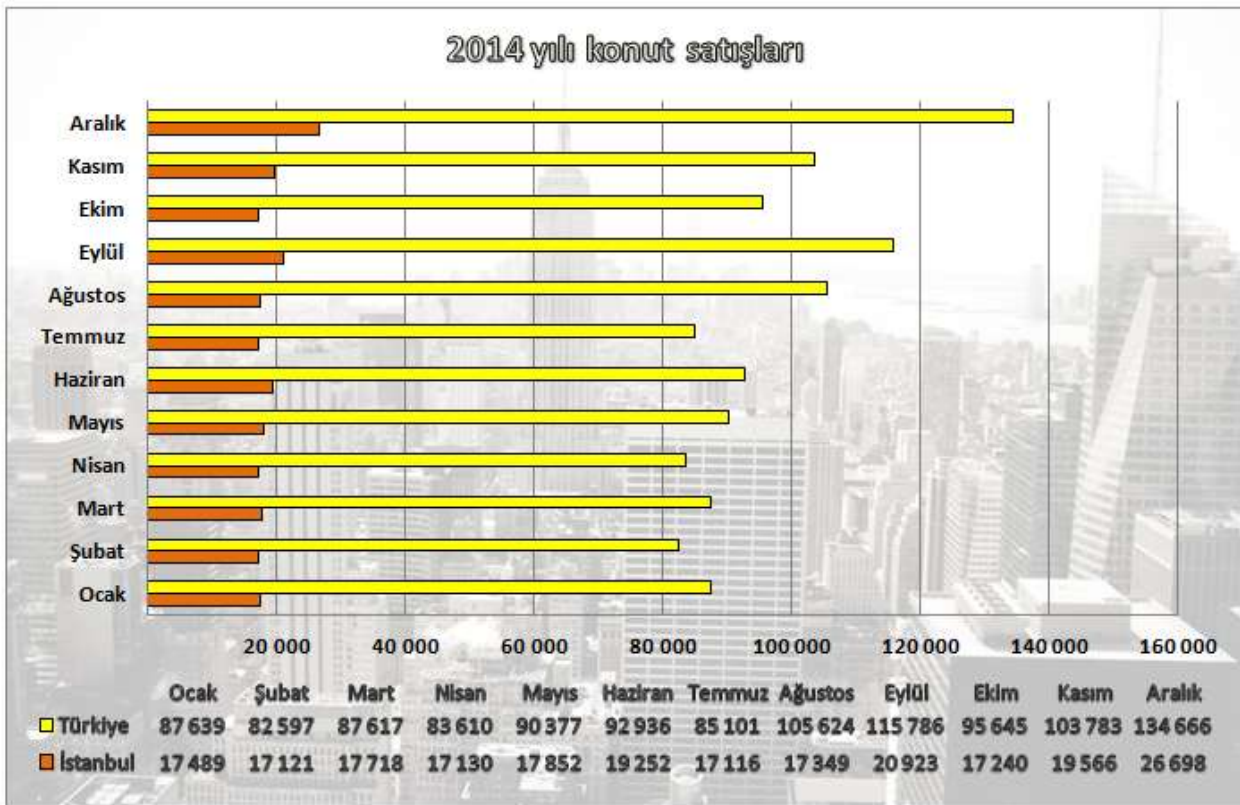
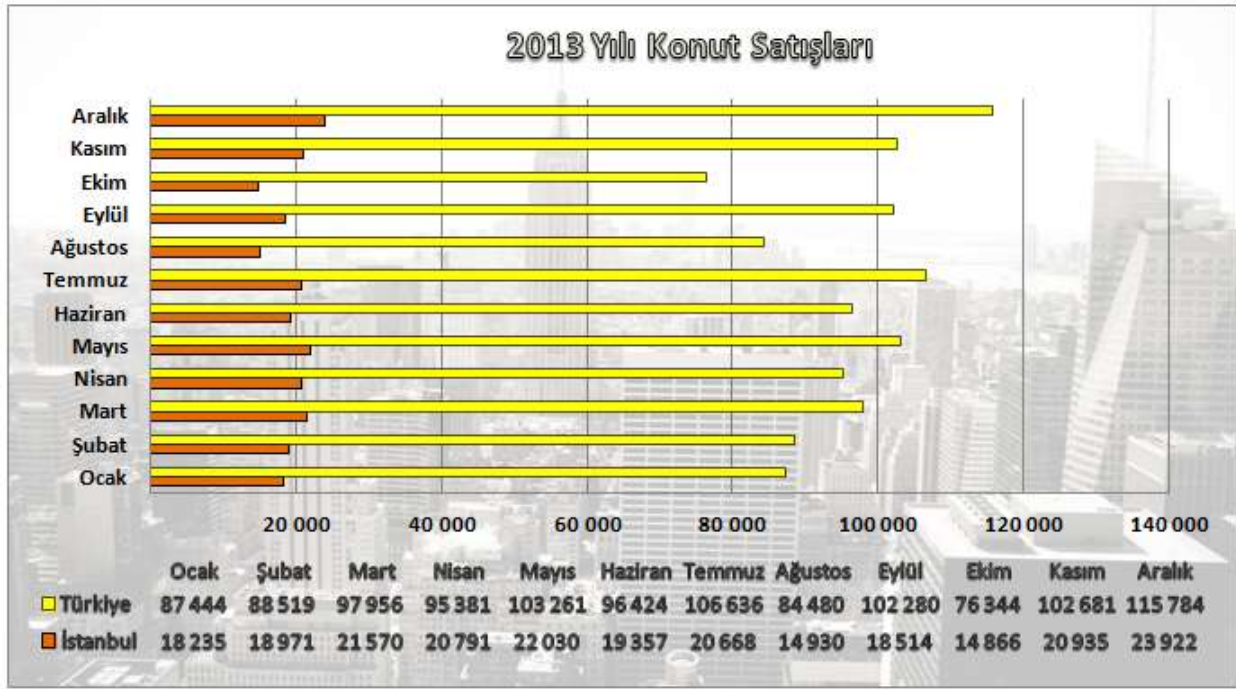
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamanın optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

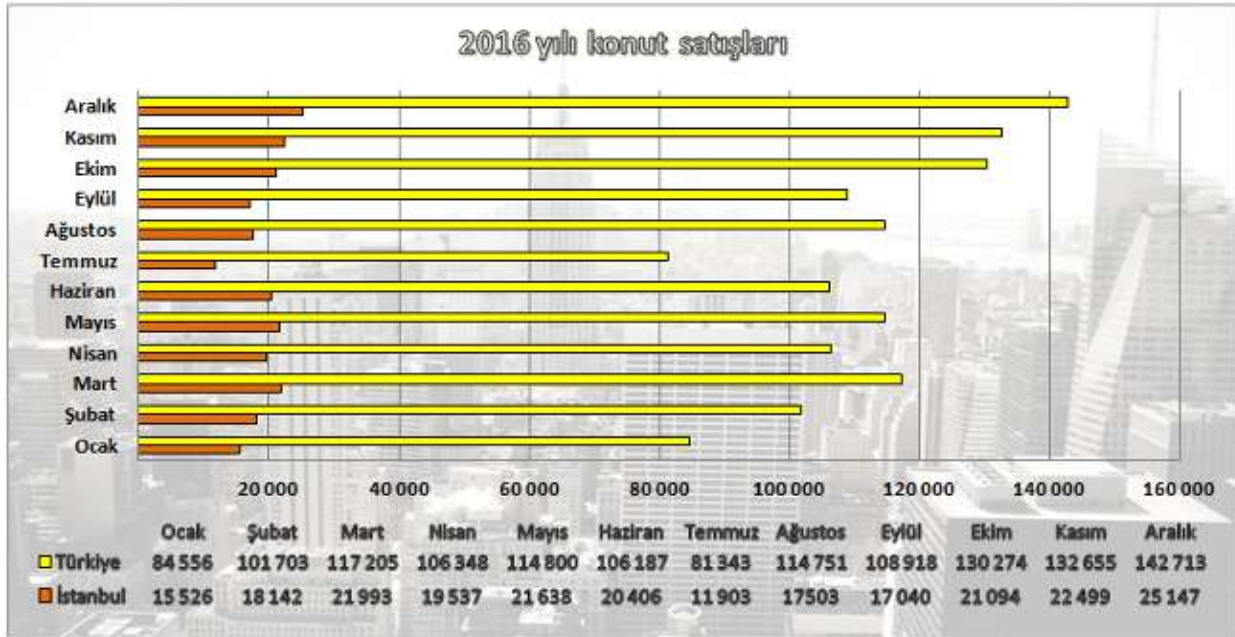
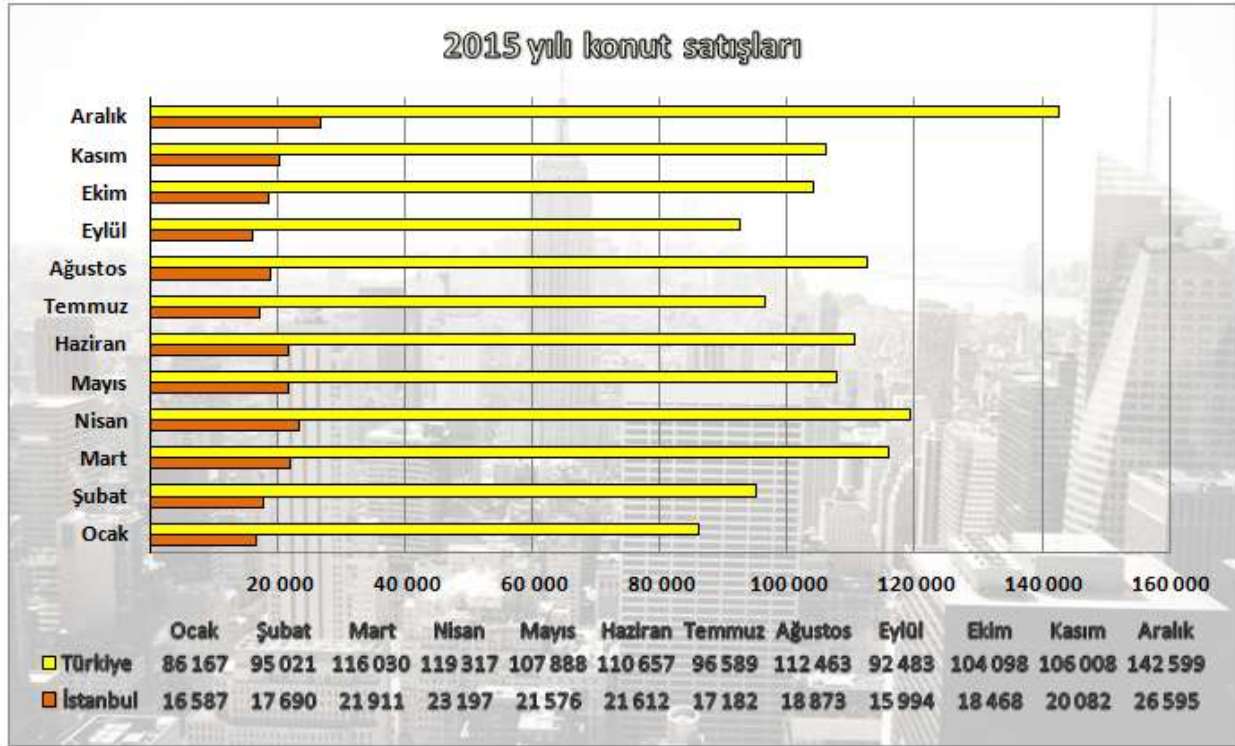


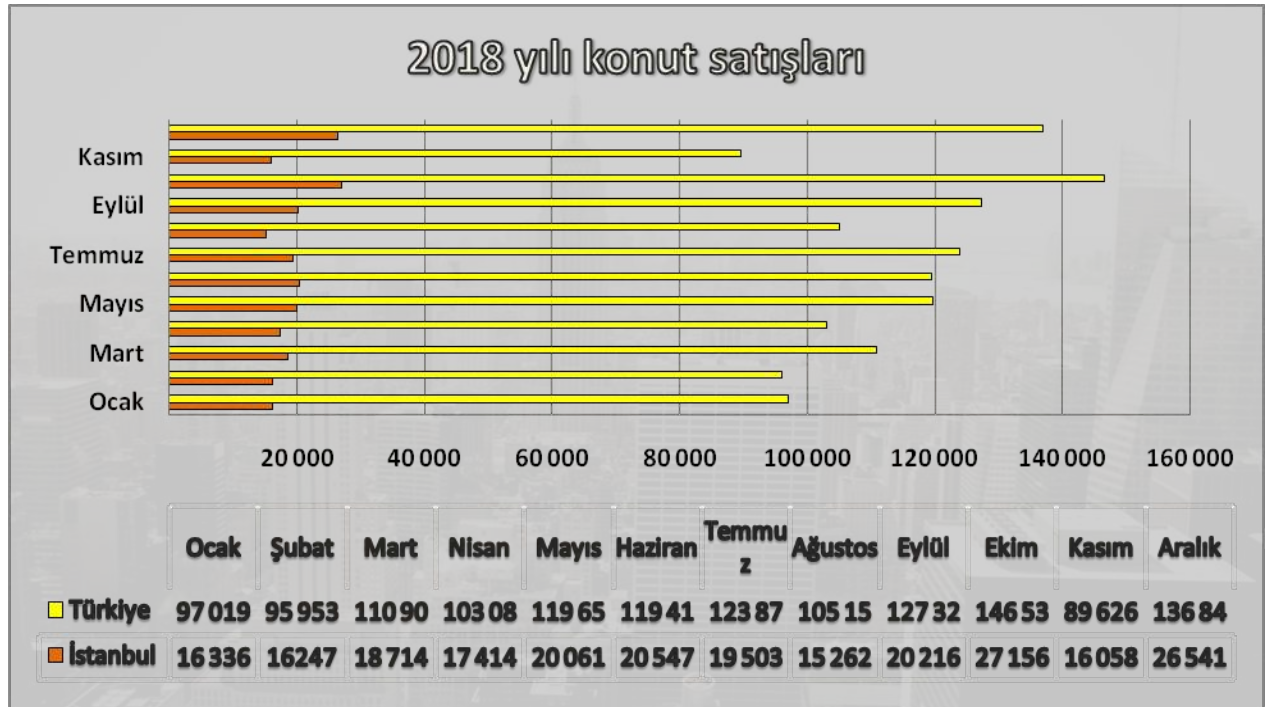
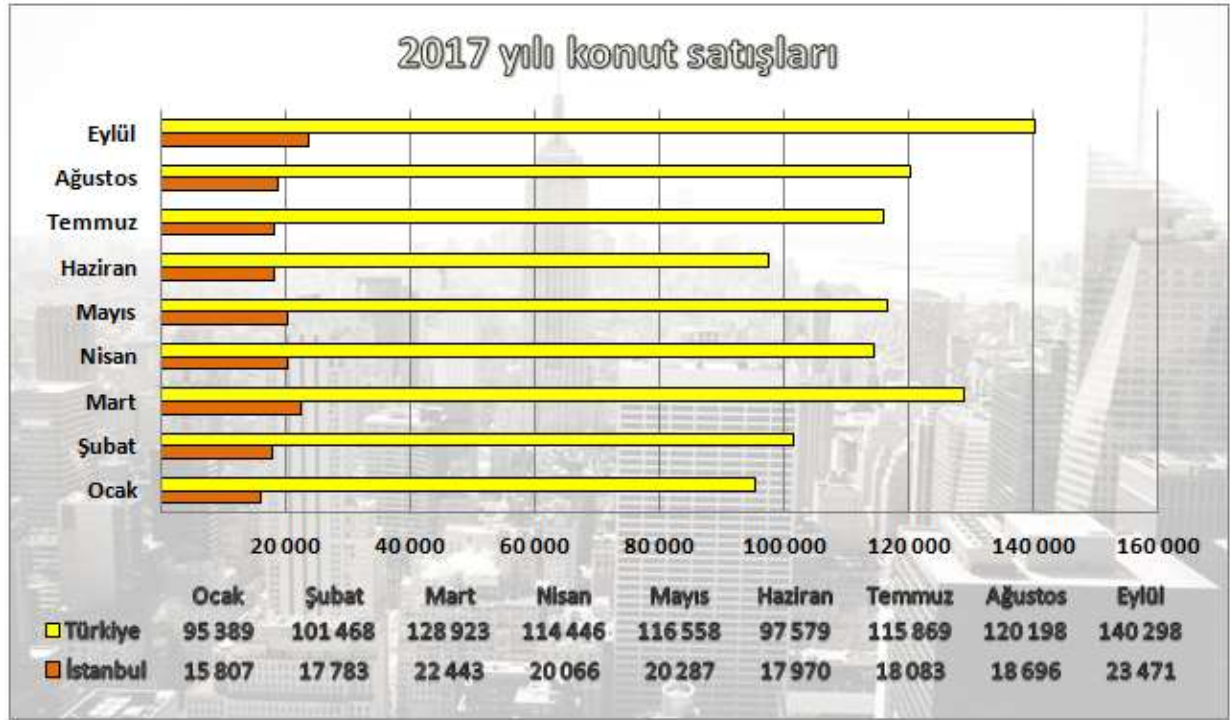


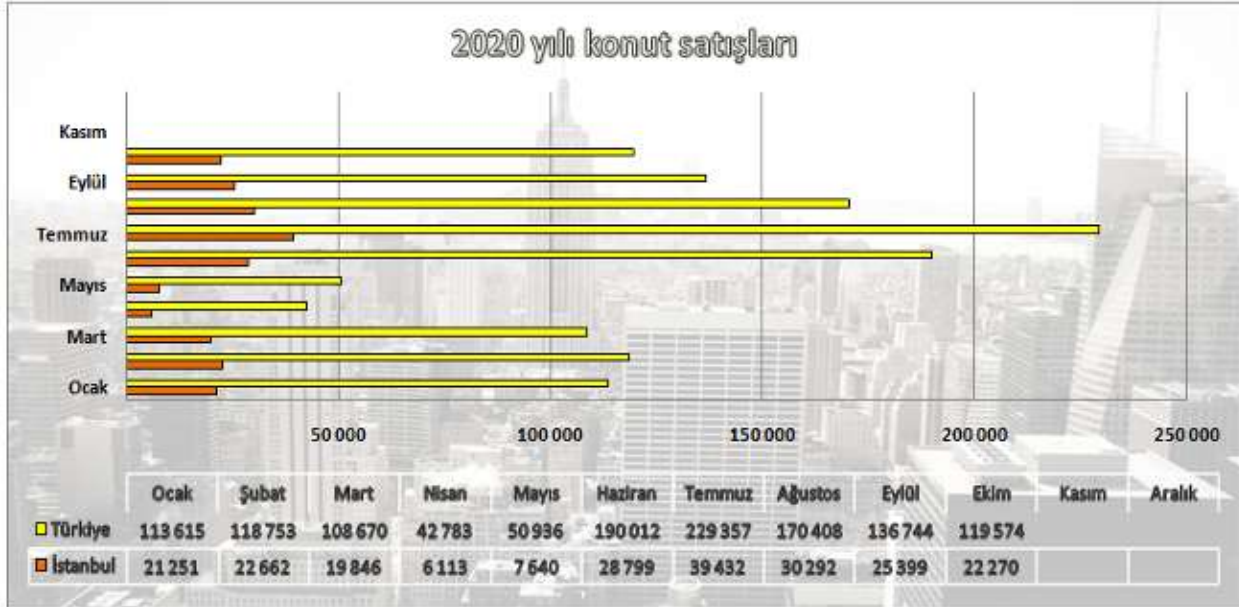
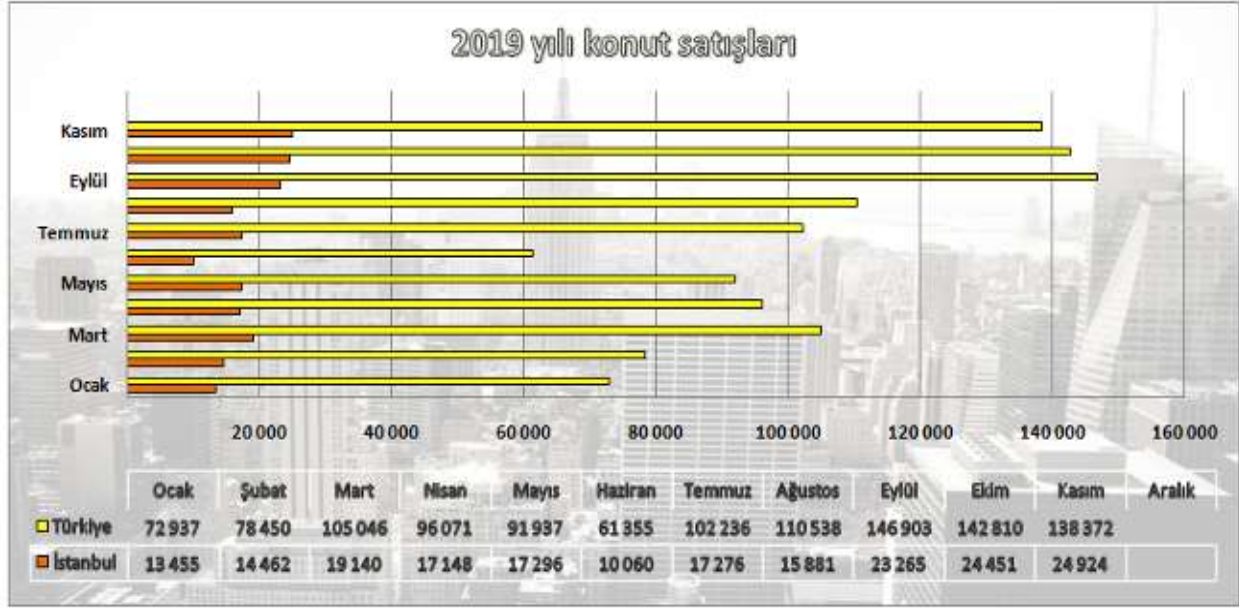
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konu Bomonti Queen Central Park Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. AÇIKLAMALAR

Bomonti Queen Central Park Projesi:

- Bomonti Queen Central Park projesi, 15.335,23 m² yüzölçümlü 994 ad, 57 nolu parsel üzerinde konumlandır.
- Proje bir yandan İstanbul Boğazı'na, bir yandan da Tarihi Yarımada'ya hakim konumdadır.
- Proje bünyesinde her türlü ihtiyaca yönelik ticari üniteler (eczane, berber, terzi, kuaför, kuru temizleme, market vs.), kapalı otopark katları, SPA merkezi, havalimanı transfer hizmeti, helikopter pisti, geniş yeşil/peyzaj alanı, lobi, 7/24 güvenlik hizmeti, yürüyüş ve çocuk oyun alanları ile spor sahaları yer almaktadır.
- Proje, tek blok şeklinde, 10 bodrum, zemin ve 48 normal kat olmak üzere toplam 59 kat olarak inşa edilmiştir.
- Bina girişi 8. bodrum kat seviyesinden ve güney batı cephedendir. 8. bodrum katta 2 adet ticari birim ve yerinde ticari amaçlı kullanılacağı öğrenilen ve 1. normal kattaki ticari nitelikli bağımsız bölümlerin eklentileri olarak gözüken 10 adet ticari alan mevcuttur. Katta ayrıca otopark alanları ve toplantı odaları bulunmaktadır.
- Binanın bodrum katları otopark ve teknik hacimler olarak tasarlanmıştır.
- Binanın 10. bodrum katında yaklaşık 3.940 m² alanlı sığınak hacmi bulunmaktadır. Binada toplam 1106 araçlık otopark mevcut olup 65 adedi engelli araç park yeri olarak tahsis edilmiştir.
- Proje bünyesinde toplam 1099 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin 21 adedi ticari, 1078 adedi ise konut niteliklidir. Konutların 155 adedi 1+0, 767 adedi 1+1, 135 adedi 2+1 ve 21 adedi 3+1 şeklinde tasarlanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar, toplam 39 adettir. (32 konut, 4 adet dükkan, 3 adet ofis)
- 8. Bodrum katta yer alan ticari alanın yanı sıra 5. bodrum kattaki kapalı yüzme havuzunun yanında 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm vardır. Diğer bağımsız bölümler zemin kattan itibaren başlamakta olup her katta değişken sayılarda bulunmaktadır. Binanın 48. normal katında ayrıca panoramik İstanbul manzarasında sahip olan, ticari nitelikli bir bağımsız bölüm de vardır.
- Bina yapı kullanma izin belgesine göre toplam 171.456,23 m² inşaat alanına sahiptir.
- Binada 1078 adet konut, 21 adet ticari olmak üzere toplam 1099 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- Binanın zemin katındaki konut nitelikli bağımsız bölümler belirli oranlarda peyzaj alanından kendi kullanımları için ayrılmış tahsisli alanlara sahiptirler.
- Binanın üzerinde helikopter pisti mevcuttur.
- Değerleme konusu 994 ada, 54 nolu parsel 2.696,54 m² yüzölçümlüdür. Düzgün bir geometrik şekli bulunmamaktadır. Üzerinde kısmen inşaat malzemelerinin depolandığı görülmüştür.
- Değerleme konusu 994 ada, 55 nolu parsel 38,62 m² yüzölçümlüdür. Geometrik şekli üçgen biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 994 ada, 56 nolu parsel 255,36 m² yüzölçümlü olup geometrik yapısı üçgen biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parsellerin yüzölçümleri ile Sinpaş GYO hisselerine düşen kısımları aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMI (m ²)
994/54	Arsa	2.696,54	1.370,74
994/55	Arsa	38,62	19,63
994/56	Arsa	255,36	129,81



Parsellerin görünümü

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Bomonti Queen Central Park projesi bünyesindeki taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında Dükkan+Ofis+Residence olarak karma kullanım fonksiyonunda devam etmesinin, imar planında “İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi Alanı” olarak belirlenen bölgede kalan 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin ise kullanım fonksiyonuna uygun kullanımlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması - İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması, - Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları, - Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları, - Kat mülkiyetine geçilmiş olması, - İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması, - Nitelikli mimari tasarım, - Kapalı otopark alanlarına sahip olması, - Tamamlanmış altyapı, - Üst katlarda deniz ve şehir manzarasının bulunması, - Tercih edilen bir bölgede yer alması	- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk. - 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin imar durumu
Fırsatlar	Tehditler
- Projenin, son dönemde artan T.C. vatandaşlığına yönelik talebe uygun nitelikte olması. - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması	- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Bölgede son dönemde hayata geçirilen benzer nitelikli projelerin yaratmış olduğu rekabet ortamı.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

A. 994 Ada, 57 nolu parsel üzerindeki 39 adet bağımsız bölümün değeri

Rapor konusu Bomonti Queen Central Park projesindeki 39 adet bağımsız bölümün (32 adet konut, 7 adet ticari ünite) değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Ancak taşınmazların yer aldığı bölgenin İstanbul'un en tercih edilen semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde yüksek seyretmesi ve boş arsaların azlığı sebepleriyle emsal tutulabilecek satılık arsa bulunamamıştır.

Ayrıca Bomonti Queen Central Park projesi bünyesinde yer alan 39 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

Bu sebeplerle İkame Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut-Residence Emsalleri:

1-Emsal: Queen Property Emlak - SATILIK - 538 959 51 91

Anthill projesi bünyesinde 4. katta yer alan 121 m² kullanım alanlı konut/residence 2.700.000,-TL bedelle satılıktır. (~22.314,-TL/m²)

2-Emsal: Remax Emlak - SATILIK - 532 547 73 27

Anthill projesi bünyesinde 10. katta yer alan 128 m² kullanım alanlı konut/residence 2.535.000,-TL bedelle satılıktır. (~19.805,-TL/m²)

3-Emsal: Co-Brokers Emlak - SATILIK - 536 320 18 18

Elysium Fantastic Residence projesi bünyesinde 15. katta yer alan 76 m² kullanım alanlı konut/residence 1.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~16.447,-TL/m²)

4-Emsal: Residence Index Emlak - SATILIK - 532 417 95 22

Divan Bomonti Residence projesi bünyesinde 30 üzeri katta yer alan 90 m² kullanım alanlı konut/residence 1.800.000,-TL bedelle satılıktır. (20.000,-TL/m²)

5-Emsal: Coldwell Banker Emlak - SATILIK - 533 018 28 97

Elysium Art projesi bünyesinde 16. katta yer alan 68 m² kullanım alanlı konut/residence 1.150.000,-TL bedelle satılıktır. (~16.912,-TL/m²)

Emsal krokisi



Emsal Analizi – Konut/Residence

Satılık Konut/Residence Emsalleri Dikkate Alınarak

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum		İnşaat Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk											17.200
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	22.314	-15%	18.967	0%	18.967	0%	18.967	0%	18.967	-15%	18.967
Emsal 2	19.805	-15%	16.834	0%	16.834	0%	16.834	0%	16.834	-15%	16.834
Emsal 3	16.447	-15%	13.980	0%	13.980	10%	15.378	10%	16.916	5%	16.916
Emsal 4	20.000	-15%	17.000	0%	17.000	-10%	15.300	0%	15.300	-25%	15.300
Emsal 5	16.912	-15%	14.375	0%	14.375	15%	16.531	10%	18.185	10%	18.185

Kiralık Konut-Residence Emsalleri:

1-Emsal: Anthill Emlak - KİRALIK - 530 265 92 02

Anthill projesi bünyesinde 30 üzeri katta yer alan 121 m² kullanım alanlı konut/residence 8.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~66,-TL/m²)

2-Emsal: Mal Sahibi - KİRALIK - 532 270 34 47

Anthill projesi bünyesinde 16. katta yer alan 88 m² kullanım alanlı konut/residence 5.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~63,-TL/m²)

3-Emsal: Otto Emlak - KİRALIK - 505 206 53 24

Elysium Fantastic Residence projesi bünyesinde 4. katta yer alan 90 m² kullanım alanlı konut/residence 5.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~56,-TL/m²)

4-Emsal: Bomonti Yeditepe Emlak - KİRALIK - 538 959 51 91

Divan Bomonti Residence projesi bünyesinde 30 üzeri katta yer alan 180 m² kullanım alanlı konut/residence 11.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (64,-TL/m²)

5-Emsal: Mal Sahibi - KİRALIK - 551 071 52 01

Elysium Art projesi bünyesinde 3. katta yer alan 72 m² kullanım alanlı konut/residence 3.850,-TL/ay bedelle kiralıktır. (53,-TL/m²)

Emsal krokisi



Emsal Analizi – Konut/Residence

Kiralık Konut/Residence Emsalleri Dikkate Alınarak

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum		İnşaat Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk											55
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	66	-15%	56	0%	56	0%	56	0%	56	-15%	56
Emsal 2	63	-15%	54	0%	54	0%	54	0%	54	-15%	54
Emsal 3	56	-15%	48	0%	48	10%	52	10%	58	5%	58
Emsal 4	64	-15%	54	0%	54	-10%	49	0%	49	-25%	49
Emsal 5	53	-15%	45	0%	45	15%	52	10%	57	10%	57

Satılık ve Kiralık Konut Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık konut fiyatlarının (m2 birim) 16.000,-TL-24.000,-TL aralığındaki bir skalada olduğu, kira bedellerinin (m2/TL/ay) ise 50,-TL – 70,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri ve proje şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmış olup düzeltilmiş değer ortalama bir fiyatı ifade etmektedir. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler proje içerisindeki kat, konum ve şerefiyeye göre verilmiştir.

Satılık Ofis Emsalleri:

1-Emsal: İkonx Emlak - SATILIK – 533 213 47 37

I Tower projesi bünyesinde 13. katta yer alan 130 m² kullanım alanlı ofis 2.080.000,-TL bedelle satılıktır. (16.000, TL/m²)

2-Emsal: İkonx Emlak - SATILIK – 533 213 47 37

I Tower projesi bünyesinde 16. katta yer alan 60 m² kullanım alanlı ofis 960.000,-TL bedelle satılıktır. (16.000, TL/m²)

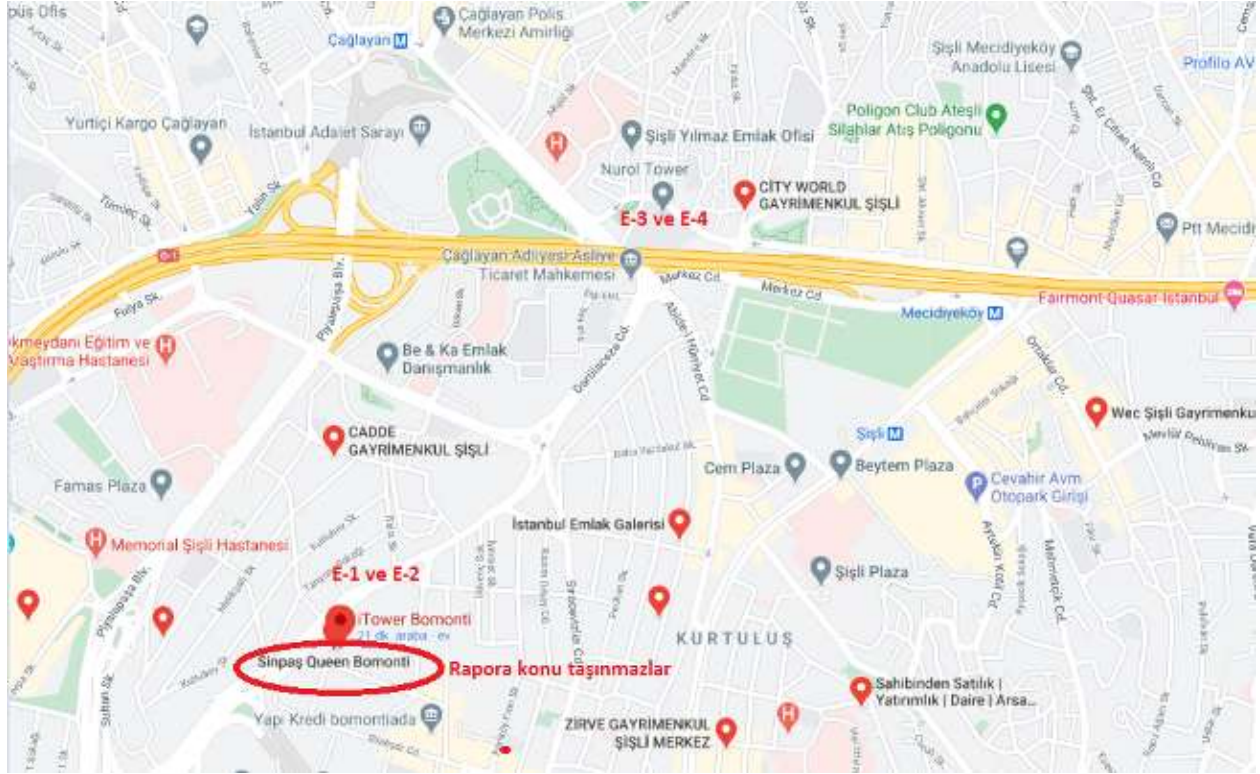
3-Emsal: Durukan Emlak - SATILIK – 543 354 05 72

Trump Towers projesi bünyesinde 11. katta yer alan 103 m² kullanım alanlı ofis 1.950.000,-TL bedelle satılıktır. (18.932, TL/m²)

4-Emsal: Property Emlak - SATILIK – 507 471 01 34

Trump Towers projesi bünyesinde 10. katta yer alan 105 m² kullanım alanlı ofis 2.100.000,-TL bedelle satılıktır. (20.000, TL/m²)

Emsal krokisi



Emsal Analizi - Ofis

Satılık Ofis Emsalleri Dikkate Alınarak

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum		İnşaat Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk											16.010
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	16.000	-15%	13.600	0%	13.600	0%	13.600	15%	15.640	0%	15.640
Emsal 2	16.000	-15%	13.600	0%	13.600	0%	13.600	15%	15.640	0%	15.640
Emsal 3	18.932	-15%	16.092	0%	16.092	-10%	14.483	10%	15.931	-15%	15.931
Emsal 4	20.000	-15%	17.000	0%	17.000	-10%	15.300	10%	16.830	-15%	16.830

Kiralık Ofis Emsalleri:

1-Emsal: Mülk emlak - KİRALIK – 545 347 90 93

I Tower projesi bünyesinde 24. katta yer alan 147 m² kullanım alanlı ofis 8.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~54, TL/m²)

2-Emsal: Mülk emlak - KİRALIK – 545 347 90 93

I Tower projesi bünyesinde 22. katta yer alan 185 m² kullanım alanlı ofis 10.200,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~55, TL/m²)

3-Emsal: Ak Gayrimenkul - KİRALIK – 212 325 21 12

Trump Towers projesi bünyesinde 11. katta yer alan 121 m² kullanım alanlı ofis 6.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~54, TL/m²)

4-Emsal: Pozitif Gayrimenkul - KİRALIK – 533 261 15 34

Trump Towers projesi bünyesinde 24. katta yer alan 121 m² kullanım alanlı ofis 7.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~62, TL/m²)

Emsal krokisi



Emsal Analizi - Ofis

Kiralık Ofis Emsalleri Dikkate Alınarak

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum		İnşaat Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk											50
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	54	-15%	46	0%	46	0%	46	15%	53	0%	53
Emsal 2	55	-15%	47	0%	47	0%	47	15%	54	0%	54
Emsal 3	54	-15%	46	0%	46	-20%	37	10%	40	-25%	40
Emsal 4	62	-15%	53	0%	53	-20%	42	10%	46	-25%	46

Satılık ve Kiralık Ofis Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık ofis fiyatlarının (m2 birim) 16.000,-TL-20.000,-TL aralığındaki bir skalada olduğu, kira bedellerinin (m2/TL/ay) ise 50,-TL – 65,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri ve proje şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmış olup düzeltilmiş değer ortalama bir fiyatı ifade etmektedir. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler proje içerisindeki kat, konum ve şerefiyeye göre verilmiş olup eklenti alanları, brüt kullanım alanlarına 1/3 olarak yansıtılmıştır.

Satılık Dükkan-Mağaza Emsalleri:

1-Emsal: Ayhan Aydın Emlak - SATILIK – 536 652 09 69

Aynı bölgede yer alan İTower Projesi bünyesinde, 435 m² kullanım alanlı işyeri 8.000.000,-TL bedelle satılıktır. (18.390,-TL/m²)

2-Emsal: Sinerji Emlak - SATILIK – 533 363 88 01

Aynı bölgede yer alan İTower Projesi bünyesinde, 125 m² kullanım alanlı işyeri 2.800.000,-TL bedelle satılıktır. (22.400,-TL/m²)

3-Emsal: Maslak Gayrimenkul - SATILIK – 533 688 37 38

Aynı bölgede yer alan İTower Projesi bünyesinde, 300 m² kullanım alanlı işyeri 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (21.666,-TL/m²)

4-Emsal: Maksimum Emlak - SATILIK – 536 330 96 61

Aynı bölgede yer alan, işlek sokağa cepheli toplam 1.000 m² (depo: 370 m², giriş kat: 370 m², asma kat: 260 m²) kullanım alanlı 3 katlı dükkan 9.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Depo alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında düzeltilmiş olup toplam kullanım alanı 531 m² olarak düşünülmüştür.) (17.890,-TL/m²)

Emsal krokisi



Emsal Analizi – Dükkan/Mağaza

Satılık Dükkan/Mağaza Emsalleri Dikkate Alınarak

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum		İnşaat Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk											22.700
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	17.241	-15%	14.655	20%	17.586	0%	17.586	0%	17.586	5%	17.586
Emsal 2	22.400	-15%	19.040	0%	19.040	0%	19.040	0%	19.040	-15%	19.040
Emsal 3	21.666	-15%	18.416	20%	22.099	0%	22.099	0%	22.099	5%	22.099
Emsal 4	17.890	-15%	15.207	30%	19.768	30%	25.699	25%	32.124	70%	32.124

Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

1-Emsal: Sinerji Emlak - KİRALIK – 533 363 88 01

Aynı bölgede yer alan İTower Projesi bünyesinde, 145 m² kullanım alanlı işyeri 10.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (69,-TL/m²)

2-Emsal: CT Emlak - KİRALIK – 532 566 05 32

Aynı bölgede yer alan Bomonti Life Projesi bünyesinde, 450 m² kullanım alanlı köşe konumlu işyeri 35.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (78,-TL/m²)

3-Emsal: Otto Emlak - KİRALIK – 505 206 53 24

Elysium Art projesi bünyesinde, 430 m² kullanım alanlı köşe konumlu işyeri 40.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (93,-TL/m²)

4-Emsal: Remax Emlak - KİRALIK – 505 578 41 01

Four Sides projesi bünyesinde, 200 m² kullanım alanlı işyeri 14.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (72,-TL/m²)

Emsal krokisi



Emsal Analizi – Dükkan/Mağaza

Kiralık Dükkan/Mağaza Emsalleri Dikkate Alınarak

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum /Şerefiye		İnşaat Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk											85
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	69	-15%	59	0%	59	15%	67	0%	67	0%	67
Emsal 2	78	-15%	66	0%	66	20%	80	10%	88	15%	88
Emsal 3	93	-15%	79	0%	79	15%	91	0%	91	0%	91
Emsal 4	72	-15%	61	0%	61	30%	80	10%	88	25%	88

Satılık ve Kiralık Dükkan Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık dükkan fiyatlarının (m^2 birim) 9.000,-TL - 20.000,-TL aralığındaki geniş bir skalada yer aldığı, kira bedellerinin (m^2 /TL/ay) ise 70,-TL - 95,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri, reklam kabiliyeti, depo-açık alan kullanımları ve şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmış olup düzeltilmiş değer ortalama bir fiyatı ifade etmektedir. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler proje içerisindeki kat, konum ve şerefiyeye göre verilmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **“Bomonti Queen Park Central Projesi”** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekindedir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	32	60.665.000
Ofis-Ticari	3	6.210.000
Dükkan-Ticari	4	5.715.000
TOPLAM	39	72.590.000

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde “Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Konutlar:

Ortalama m² satış değeri : 19.096 TL

Ortalama m² kira değeri : 60 TL

Satış Değeri / kira değeri : 19.096 / 60 = 318,26 Ay /12 Ay = 26,52 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 26,52 = % 3,771 olarak belirlemiştir.

Ofisler:

Ortalama m² satış değeri : 17.733 TL

Ortalama m² kira değeri : 56 TL

Satış Değeri / kira değeri : 17.733 / 56 = 316,66 Ay /12 Ay = 26,39 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 26,39 = % 3,789 olarak belirlemiştir.

Ticari Üniteler:

Ortalama m² satış değeri : 20.087 TL

Ortalama m² kira değeri : 78 TL

Satış Değeri / kira değeri : 20.087 / 78 = 257,53 Ay /12 Ay = 21,46 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 21,46 = % 4,660 olarak belirlemiştir.

Buna göre Bomonti Queen Park Central projesinde yer alan ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanan toplam değerleri ekte yer almaktadır. Proje bünyesinde yer alan 39 adet bağımsız bölümün (1096, 1097, 1098 ve 1099 nolu bağımsız bölümlerde Arı Finansal Kiralama A.Ş. hisselerine düşen kısmının) gelir indirgeme yaklaşımına hesaplanan toplam değeri **70.850.000,-TL** dir.

B. 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin değeri

Bilindiği üzere bir arsanın değerini etkileyen en önemli faktör **“İmar durumu”**dur, yani yapılaşma hakkıdır.

Rapor konusu 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller mevcut imar durumuna göre ‘İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi Alanı’ olarak belirlenen bölge içerisinde yer almakta olup kamuya terk edilebilecek alan statüsündedir.

Dolayısıyla somut kriterlere dayalı bir değerlendirme imkânı bulunmamaktadır. Bu nedenle parsellerin değeri için Emlak Vergi Beyannamesi’ne esas m² birim rayiç bedeline itibar edilmesi en uygun yaklaşım olarak ortaya çıkmaktadır.

Şişli Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu parsellerin yer aldığı 994 adanın 2020 yılı Emlak Vergisine esas birim değerinin **29.878,69-TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: Şişli Emlak - SATILIK - 532 250 65 70

Memorial Hastanesi karşısında yer alan, 321 m² yüzölçümlü konut imarlı parsel 4.000.000,TL bedelle satılıktır. (12.461, TL/m²)

2-Emsal: Paşa Emlak - SATILIK - 531 287 84 28

Kolon ve Türkiye Hastanesi yakınında yer alan, 761 m² yüzölçümlü konut imarlı parsel 12.000.000,TL bedelle satılıktır. (15.769, TL/m²)

3-Emsal: Ayhan Aydın Emlak - SATILIK - 536 652 09 69

Okmeydanı Hastanesi yakınında yer alan, 128 m² yüzölçümlü konut imarlı parsel 2.200.000,TL bedelle satılıktır. (17.188, TL/m²)

4-Emsal: Ada Partners Emlak - SATILIK - 530 545 49 31

Dolapdere Caddesi üzerinde yer alan, 269 m² yüzölçümlü ticaret imarlı parsel 16.000.000,TL bedelle satılıktır. (59.480, TL/m²)

5-Emsal: Ada Partners Emlak - SATILIK - 532 636 84 57

Nişantaşı bölgesinde yer alan, 980 m² yüzölçümlü ticaret imarlı parsel 64.000.000,TL bedelle satılıktır. (65.306, TL/m²)

6-Emsal: VİP Guide Emlak - SATILIK - 533 301 35 65

Kurtuluş bölgesinde yer alan, 68 m² yüzölçümlü ticaret imarlı parsel 1.900.000,TL bedelle satılıktır. (27.941, TL/m²)

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında Ticaret Alanı imarlı parsellerin 27.000,-TL ile 60.000,-TL aralığında, Konut Alanı imarlı parsellerin ise 11.000,-TL ile 17.000,-TL aralığında satışa sunulduğu tespit edilmiştir. Rapor konusu 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin mevcut imar durumuna kamuya terk edilebilecek alan statüsünde olmaları göz önünde bulundurularak takdir olunan m² birim ve toplam değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	ARSANIN DEĞERİ (TL)	PARSELLERDEKİ SİNPAŞ GYO HİSSESİNİM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ-KDV HARIÇ (TL)
994/54	2.696,54	1.370,74	11.000	29.660.000	15.080.000
994/55	38,62	19,63	11.000	425.000	215.000
994/56	255,36	129,81	11.000	2.810.000	1.430.000
TOPLAM				32.895.000	16.725.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bomonti Queen Park Central Projesi:

Bomonti Queen Park Central Projesi bünyesinde yer alan ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetinde olan taşınmazların (32 adet konut ve 7 adet ticari ünite değerleri) değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmıştır. Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

BOMONTİ QUEEN PARK CENTRAL PROJESİNDE YER ALAN 39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	72.590.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	70.850.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 72.590.000,-TL olarak belirlenmiştir.

994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO hisselerinin değeri:

994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller, imar durumları itibarıyla kamulaştırılabilecek alanda yer aldıklarından değerleri, 2020 yılı Emlak Vergisine esas birim değerlerinden ve bölgedeki konut-ticari imarlı parsellerden hareketle belirlenmiş olup parsellerdeki Sinpaş GYO hisselerinin toplam değeri 16.725.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin (Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesi) fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m²) (*)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	32	2.872,12	182.177	2.186.126
Ticari	7	600,76	40.123	481.464
TOPLAM			222.300	2.667.590

(*) Satışa esas genel brüt kullanım alanıdır.

994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller için kira değeri analizi yapılmamıştır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Rapor konusu 39 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin ise "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller mevcut imar durumuna göre 'İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi Alanı' olarak belirlenen bölge içerisinde yer almakta olup kamuya terk edilebilecek alan statüsündedir.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b), (c), (d) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Değerlemesi yapılan 994 ada, 57 nolu parsel üzerindeki taşınmazların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Rapor konusu 39 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin ise "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Bomonti Queen Park Central** projesi bünyesindeki 39adet bağımsız bölüm ile 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, kullanım alanı, büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine, arsaların konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine ve özellikle kamulaştırılabilecek olmaları hususu da dikkate alınarak günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. 39 Adet Bağımsız Bölümün Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

72.590.000,-TL (Yetmişikimilyonbeşyüzdoksanbin Türk Lirası);

(72.590.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **7.963.000,-Euro**)

(72.590.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **9.784.000,-USD**)

2. Aylık kira değerleri toplamı için,

222.300,-TL (İkiyüzyirmiikibinüçyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(222.300,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **24.385,-Euro**)

(222.300,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **29.962,-USD**)

3. 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO hisselerine düşen kısımların toplamı için ise,

16.725.000,-TL (Onaltımilyonyediyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(16.725.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **1.835.000,-Euro**)

(16.725.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **2.254.000,-USD**)

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

39 adet bağımsız bölümün KDV dahil toplam değeri 75.343.150,-TL; KDV dahil aylık toplam kira değeri ise 262.314,-TL'dir. 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO hisselerine düşen kısımların KDV dahil toplam değeri ise 19.735.500,-TL'dir.

Rapor konusu 39 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin ise "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2021
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durumları
- Proje
- Yapı Ruhsatı ve İskan Belgesi
- Tapu Suretleri
- Örnek Takbis Belgeleri
- İpotek Yazısı
- Enerji Kimlik Belgesi
- Değer Tablosu
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)