



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/71 adet bağımsız bölüm ve 3 Adet Parsel)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**Rapor No: 2022 / 1285**

## 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 .....           | 31 |
| 12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....                                               | 38 |
| 13. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                 | 39 |
| 14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                                 | 41 |
| 15. DEĞERLENDİRME .....                                                                                               | 42 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>43</b> |
| <b>16.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>43</b> |
| <b>16.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>45</b> |
| <b>16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>46</b> |
| <b>17. FİYATLANDIRMA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>47</b> |
| <b>18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>60</b> |
| <b>18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>60</b> |
| <b>18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>60</b> |
| <b>18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>61</b> |
| <b>18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>61</b> |
| <b>18.5. 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 .....</b>                                                                       | <b>61</b> |
| <b>18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>61</b> |
| <b>18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>61</b> |
| <b>18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>61</b> |
| <b>18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>61</b> |
| <b>18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....</b>                                                                                                                                                          | <b>61</b> |
| <b>18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....</b>                                                                                                                             | <b>61</b> |
| <b>18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b> | <b>62</b> |
| <b>19. SONUÇ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>63</b> |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                   | <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b> | Cumhuriyet Mah., İncirli Dede Caddesi, No:8,<br>Bomonti Queen Central Park Projesi,<br>994 ada, 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parseller<br><b>Şişli / İSTANBUL</b>                                                                                                                                                                                                |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                         | 15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                         | 31 Aralık 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                             | 06 Ocak 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>               | 994 Ada, 57 parsel üzerinde yer alan 71 adet bağımsız bölüm (64 adet konut, 7 adet ticari ünite) ve 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki hisseler                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>              | Tam/Hisseli mülkiyet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>                     | İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 Ada, 54, 55, 56 ve 57 nolu parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>                        | 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)                                                                                                                                                                            |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                           | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ve ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.'ne ait hisseler ve 994 Ada, 57 nolu parseldeki 71 adet bağımsız bölümdeki ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (64 adet konut, 7 adet ticari ünite) hisselerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                             | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                            |

| <b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>                                                                                                           |                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>ŞİŞLİ İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ'NDE YER ALAN 994 ADA, 54, 55 ve 56 NOLU PARSELLERDEKİ SİNPAŞ GYO VE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>       | <b>28.950.000,-TL</b>                       |
| <b>ŞİŞLİ İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ'NDE YER ALAN 994 ADA, 57 NOLU PARSELDE YER ALAN 71 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ ARI FİNANSAL KİRALAMA AŞ HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b> | <b>652.834.000,-TL</b>                      |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                                                                              |                                             |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                                                                                                          | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>             |
| M. KIVANÇ KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)                                                                                                                        | Uygar TOST<br>(SPK Lisans Belge No: 401681) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                                                                         | <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>                                                       | Cumhuriyet Mah., İncirli Dede Caddesi, No:8,<br>Bomonti Queen Central Park Projesi,<br>994 ada, 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parseller<br><b><u>Şişli / İSTANBUL</u></b>                                                                                                                                                                                        |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                                                                               | 15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>MÜŞTERİ NO</b>                                                                                     | <b>1189</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>RAPOR NO</b>                                                                                       | <b>2022/1285</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                                                               | 31 Aralık 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                                                                   | 06 Ocak 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                                                                                 | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ve ARI FNANSAL KİRALAMA A.Ş.'ne ait hisseler ve 994 Ada, 57 nolu parseldeki 71 adet bağımsız bölümdeki ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (64 adet konut, 7 adet ticari ünite) hisselerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                                                                   | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                           |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                           | M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 400114<br><br>Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 401681                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                |                                                        |                                                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                            | 17.01.2022                                             | 06.01.2021                                             |
| <b>RAPOR NUMARASI</b>                          | 2021/1564 (*)                                          | 2020/1125 (**)                                         |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                    | M. Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Uygar TOST<br>(401681) | M. Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Uygar TOST<br>(401681) |
| <b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)(*)</b> | 56.760.000,-TL                                         | 89.020.000,-TL                                         |

(\*) 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait hisseler ile 10 adet bağımsız bölüm (3 adet konut, 7 adet ticari ünite) için hazırlanmış idi.

(\*\*) 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait hisseler ile 39 adet bağımsız bölümün (32 adet konut, 7 adet ticari ünite) için hazırlanmış idi.

### 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<br>Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL        |
| TELEFON                                                                  | (0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67<br>(0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91<br>(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                                                        | 1.000.000,-TL                                                                               |

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ÜNVANI           | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ŞİRKETİN ADRESİ         | Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349<br>Beşiktaş/İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TELEFON NO              | (212) 310 27 00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| E-MAIL                  | info@sinpas.com.tr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ | 22.12.2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI  | 4.000.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ       | 1.500.000.000,- TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| HALKA AÇIKLIK ORANI     | %59,61                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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 değişikliğe 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

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                                                                            | ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (11/120)<br>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (153/600)<br>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (19/75)<br>DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (8649213/100000000)<br>NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş. (6364827/500000000)<br>TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (6727543/100000000)<br>BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1189359/100000000) |
| <b>İLİ- İLÇESİ</b>                                                                       | İstanbul – Şişli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>MAHALLESİ</b>                                                                         | Cumhuriyet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PAFTA NO</b>                                                                          | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ADA NO</b>                                                                            | 994                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>PARSEL NO</b>                                                                         | 54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>NİTELİĞİ</b>                                                                          | Arsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ARSA ALANI</b>                                                                        | 2.696,54 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>SİNPAŞ GYO VE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI(~)</b> | 1.617,92 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>YEVMIYE NO</b>                                                                        | 17972-3450-9574                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>CİLT NO</b>                                                                           | 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>SAHİFE NO</b>                                                                         | 1718                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                                                                       | 02.11.2012-21.02.2013-01.04.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### 994 ADA, 55 PARSEL

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                                                                            | ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (11/120)<br>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (153/600)<br>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (19/75)<br>DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (8649213/100000000)<br>NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş. (6364827/500000000)<br>TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (6727543/100000000)<br>BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1189359/100000000) |
| <b>İLİ- İLÇESİ</b>                                                                       | İstanbul – Şişli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>MAHALLESİ</b>                                                                         | Cumhuriyet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PAFTA NO</b>                                                                          | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ADA NO</b>                                                                            | 994                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>PARSEL NO</b>                                                                         | 55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>NİTELİĞİ</b>                                                                          | Arsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ARSA ALANI</b>                                                                        | 38,62 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>SİNPAŞ GYO VE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI(~)</b> | 23,17 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>YEVMIYE NO</b>                                                                        | 17972-3450-9574                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>CİLT NO</b>                                                                           | 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>SAHİFE NO</b>                                                                         | 1719                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                                                                       | 02.11.2012-21.02.2013-01.04.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**994 ADA, 56 PARSEL**

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                                                                            | ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (11/120)<br>SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (153/600)<br>SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (19/75)<br>DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (8649213/100000000)<br>NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş. (6364827/500000000)<br>TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (6727543/100000000)<br>BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1189359/ 100000000) |
| <b>İLİ- İLÇESİ</b>                                                                       | İstanbul – Şişli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MAHALLESİ</b>                                                                         | Cumhuriyet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>PAFTA NO</b>                                                                          | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ADA NO</b>                                                                            | 994                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>PARSEL NO</b>                                                                         | 56                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>NİTELİĞİ</b>                                                                          | Arsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ARSA ALANI</b>                                                                        | 255,36 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>SİNPAS GYO VE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI(~)</b> | 153,22 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>YEVMIYE NO</b>                                                                        | 17972-3450-9574                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>CİLT NO</b>                                                                           | 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>SAHİFE NO</b>                                                                         | 1720                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                                                                       | 02.11.2012-21.02.2013-01.04.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**994 ADA, 57 PARSEL**

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>      | ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.            |
| <b>İLİ- İLÇESİ</b> | İstanbul – Şişli                      |
| <b>MAHALLESİ</b>   | Cumhuriyet                            |
| <b>PAFTA NO</b>    | --                                    |
| <b>ADA NO</b>      | 994                                   |
| <b>PARSEL NO</b>   | 57                                    |
| <b>NİTELİĞİ</b>    | 59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI (*) |
| <b>ARSA ALANI</b>  | 15.335,23 m <sup>2</sup>              |
| <b>YEVMIYE NO</b>  | 9574                                  |
| <b>CİLT NO</b>     | 86                                    |
| <b>SAHİFE NO</b>   | --                                    |
| <b>TAPU TARİHİ</b> | 01.04.2022                            |

(\*) 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 temin edilen tapu kayıtları ve Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden SİNPAŞ GYO tarafından 994 ada, 57 nolu parseldeki bağımsız bölümler için alınan takyidat yazısı ile takbis belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

## 10.3. Takyidat Açıklamaları

994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. 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 bağımsız bölümlerin yer aldığı 994 ada, 57 nolu parsel ise aynı plan kapsamında "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup yapılaşma şartları;

**İnşaat nizamı:** Ayrık

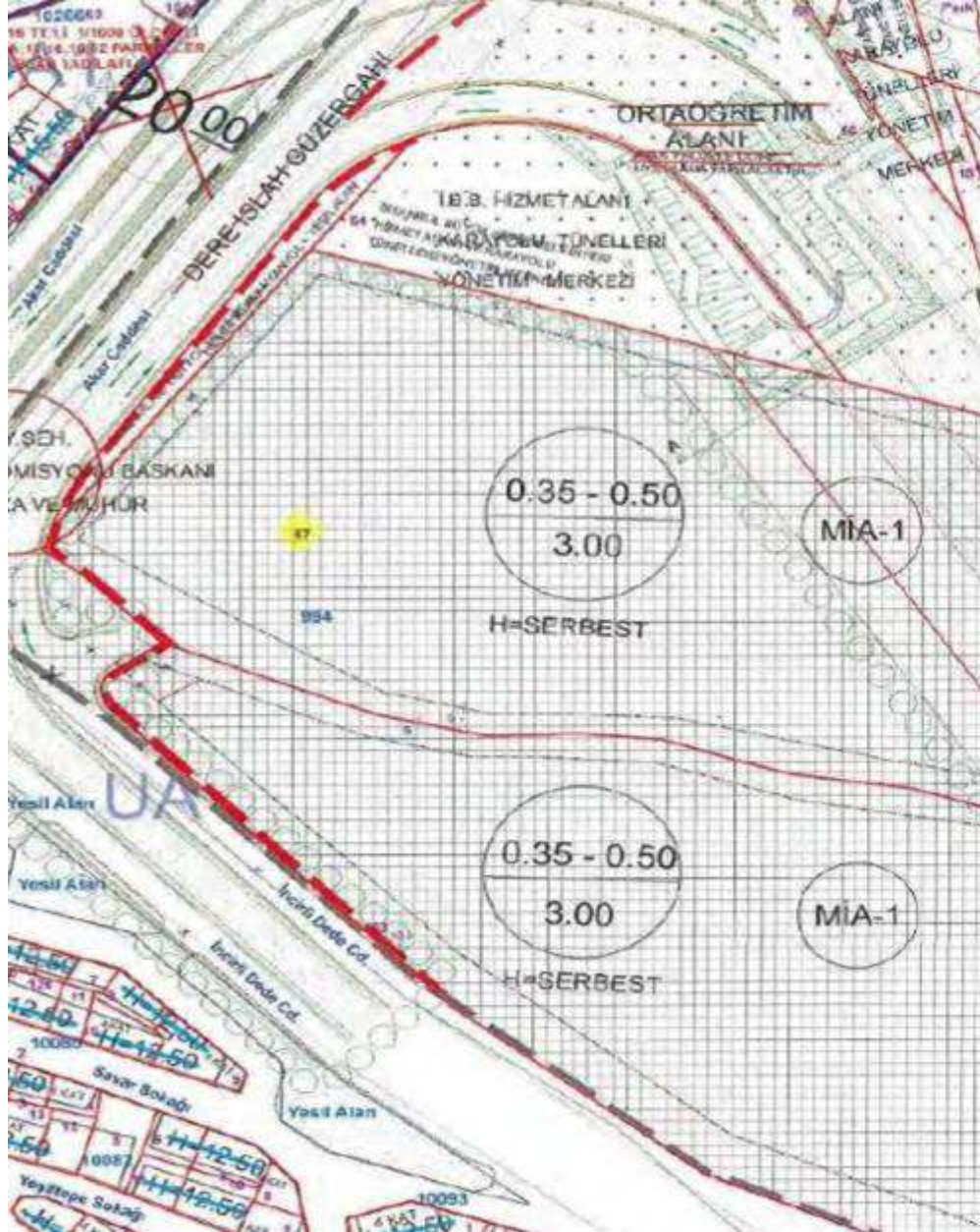
**KAKS:** 3

**TAKS:** 0,35

**H<sub>max</sub>:** 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 (m <sup>2</sup> ) | 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 (m <sup>2</sup> ) | 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 (m <sup>2</sup> ) | 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 (m <sup>2</sup> ) | 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., 01.04.2022 tarihinde ise Arı Finansal Kiralama 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 71 adet bağımsız bölüm (64 adet konut, 7 adet ticari ünite) ile 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. 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 inşaat 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 Krokisi/Uydu Fotoğrafı**



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 başlanmıştır. 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 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, funiküler 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, Açık hava 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.



Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Şişli – Mecidiyeköy – Esentepe – Levent - Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçmektedir. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu ise Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girer. Bu otoyol kısa mesafede Kağıthane İlçesi'ne geçer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesişmektedir. Ayrıca Şişhane - Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir.

### 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.

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 yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

**Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri**

| Ülke            | 2022 | 2023 |
|-----------------|------|------|
| Çin             | 3.2  | 4.7  |
| ABD             | 1.5  | 0.5  |
| Rusya           | -5,5 | -4.5 |
| Suudi Arabistan | 9.9  | 6    |
| Fransa          | 2.6  | 0.5  |
| Almanya         | 1.2  | -0.7 |
| İtalya          | 3.4  | 0.4  |
| Japonya         | 1.6  | 1.4  |
| Meksika         | 2.1  | 1.5  |
| İspanya         | 4.4  | 1.5  |
| İngiltere       | 3.4  | 0    |
| Türkiye         | 5.4  | 3    |
| Brezilya        | 2.5  | 0.8  |
| Kanada          | 3.4  | 1.5  |
| Güney Afrika    | 1.7  | 1.1  |
| Arjantin        | 3.6  | 0.4  |
| Hindistan       | 6.9  | 5.7  |

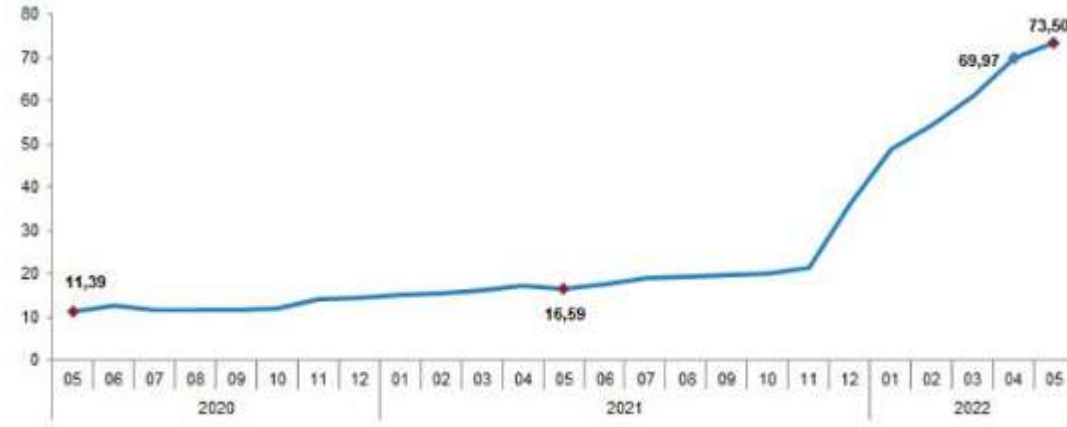
#### 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

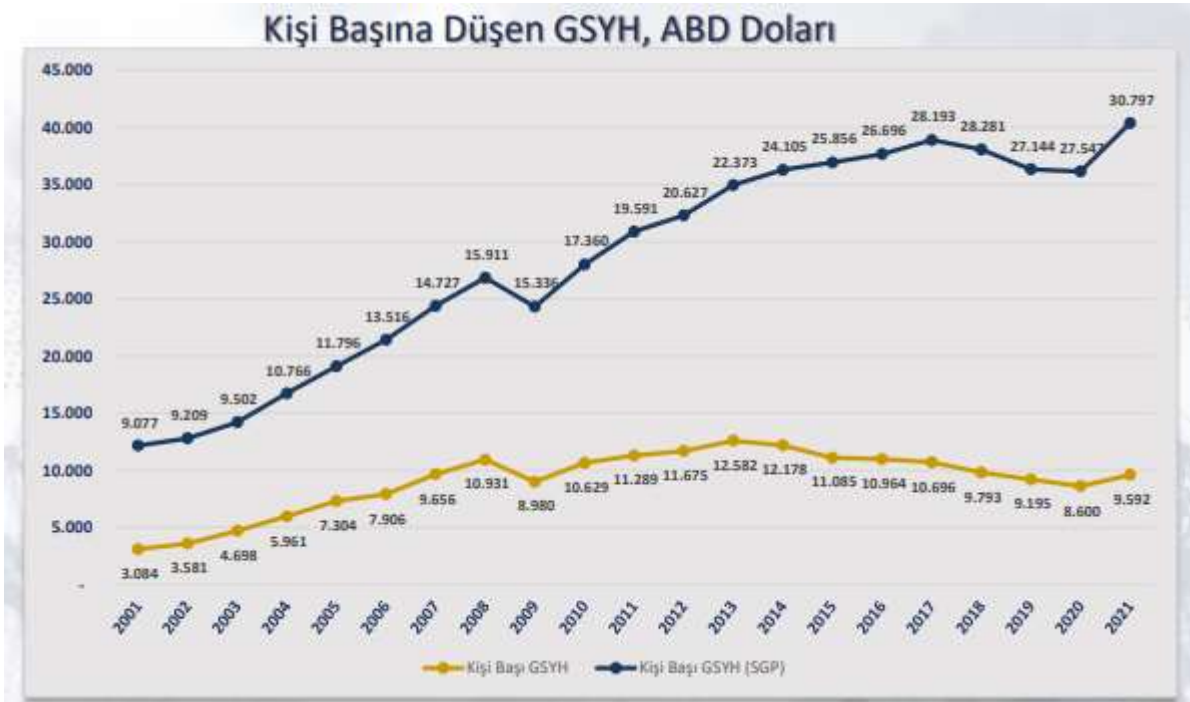


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

### Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



### Temel Ekonomik Göstergeler

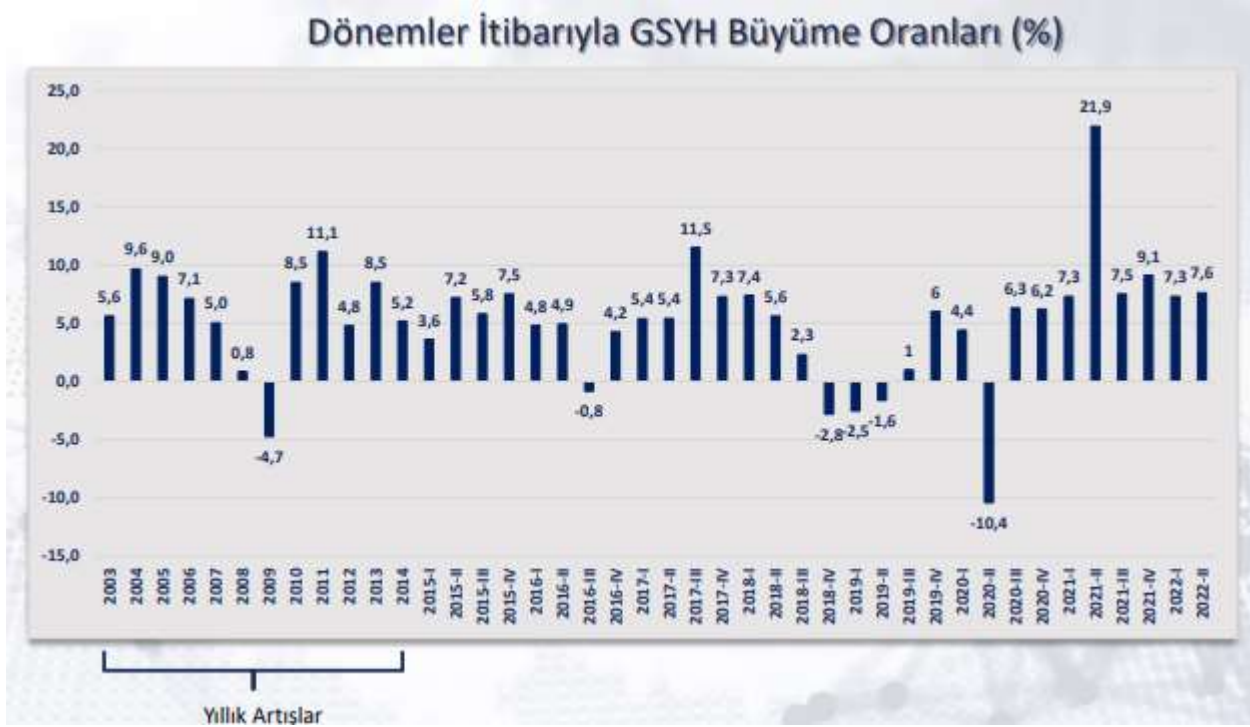
|                                                    | 2000   | 2010   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %                  | 6,9    | 8,4    | 6,1    | 3,3    | 7,5    | 3,0    | 0,9    | 1,9    | 11,4   |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL                   | 171    | 1.168  | 2.351  | 2.627  | 3.134  | 3.759  | 4.312  | 5.048  | 7.249  |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$                   | 273    | 777,5  | 867    | 869    | 859    | 797    | 759,3  | 717,1  | 807,1  |
| NÜFUS, Bin Kişi                                    | 64.269 | 73.142 | 78.218 | 79.278 | 80.313 | 81.407 | 82.579 | 83.385 | 84.147 |
| KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$              | 4.249  | 10.629 | 11.085 | 10.964 | 10.696 | 9.793  | 9.195  | 8.600  | 9.592  |
| İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$                   | -      | -      | 151    | 149,2  | 164,5  | 177,2  | 180,8  | 169,6  | 225,3  |
| İHRACAT(GTS)/GSYH, %                               | -      | -      | 17,4   | 17,2   | 19,1   | 22,2   | 23,8   | 23,7   | 28,1   |
| İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$                   | -      | -      | 213,6  | 202,2  | 238,7  | 231,2  | 210,3  | 219,5  | 271,4  |
| İTHALAT(GTS)/GSYH, %                               | -      | -      | 24,6   | 23,3   | 27,8   | 29,0   | 27,7   | 30,6   | 33,8   |
| İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)         | -      | -      | 70,7   | 73,8   | 68,9   | 76,6   | 86     | 77,3   | 83     |
| SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$                       | 7,6    | 22,6   | 26,6   | 18,7   | 22,5   | 25,2   | 29,8   | 10,2   | 20,8   |
| DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$     | 1      | 9,1    | 19,3   | 13,8   | 11     | 12,5   | 9,6    | 7,8    | 14,1   |
| CARİ İŞLEMLER DİNGESİ/GSYH, %                      | -3,6   | -5,7   | -3,2   | -3,1   | -4,8   | -2,7   | 0,7    | -5,0   | -1,9   |
| İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %                          |        | 46,5   | 51,3   | 52     | 52,8   | 53,2   | 53     | 49,3   | 51,4   |
| İSİZLİK ORANI, %                                   |        | 11,1   | 10,3   | 10,9   | 10,9   | 11     | 13,7   | 13,2   | 12     |
| İSTİHDAM ORANI, %                                  |        | 41,3   | 46     | 46,3   | 47,1   | 47,4   | 45,7   | 42,8   | 43,2   |
| TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) |        | 8,6    | 7,7    | 7,8    | 11,1   | 16,3   | 15,2   | 12,28  | 19,6   |

**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

### Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

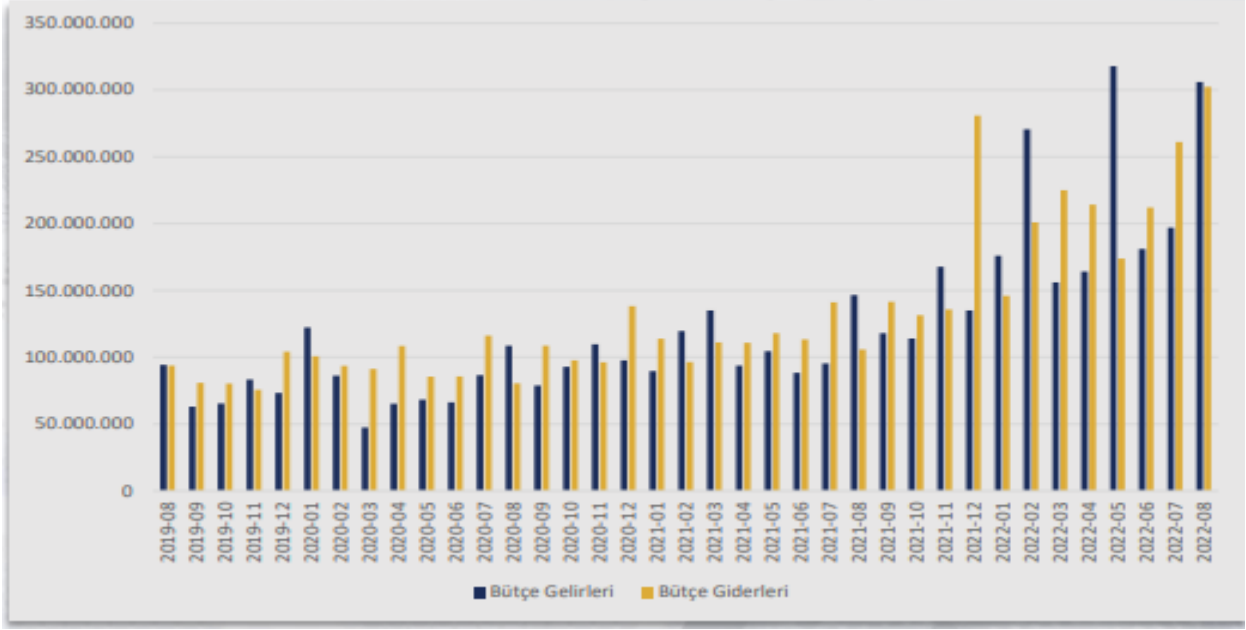
### 2021-2022 Büyüme Tahminleri:

| Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |      |       |              |     |          |       |           |     |         |
|---------------------------------------------------------|------|-------|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
|                                                         |      | Dünya | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | ÇHC | Japonya |
| IMF                                                     | 2021 | 6,1   | 5,3          | 5,7 | 4,6      | 4,7   | 8,9       | 8,1 | 1,6     |
|                                                         | 2022 | 3,2   | 2,6          | 2,3 | 1,7      | -6,0  | 7,4       | 3,3 | 1,7     |
|                                                         | 2023 | 2,9   | 1,2          | 1,0 | 1,1      | -3,5  | 6,1       | 4,6 | 1,7     |
| OECD                                                    | 2021 | 5,8   | 5,2          | 5,7 | 4,9      | 4,7   | 8,7       | 8,1 | 1,7     |
|                                                         | 2022 | 3,0   | 3,1          | 1,5 | 2,5      | -5,5  | 6,9       | 3,2 | 1,6     |
|                                                         | 2023 | 2,2   | 0,3          | 0,5 | 0,8      | -4,5  | 5,7       | 4,7 | 1,4     |
| Dünya Bankası                                           | 2021 | 5,7   | 5,4          | 5,7 | 4,6      | 4,7   | 8,7       | 8,1 | 1,7     |
|                                                         | 2022 | 2,9   | 2,5          | 2,5 | 1,5      | -8,9  | 7,5       | 4,3 | 1,7     |
|                                                         | 2023 | 3,0   | 1,9          | 2,4 | 0,8      | -2,0  | 7,1       | 5,2 | 1,3     |

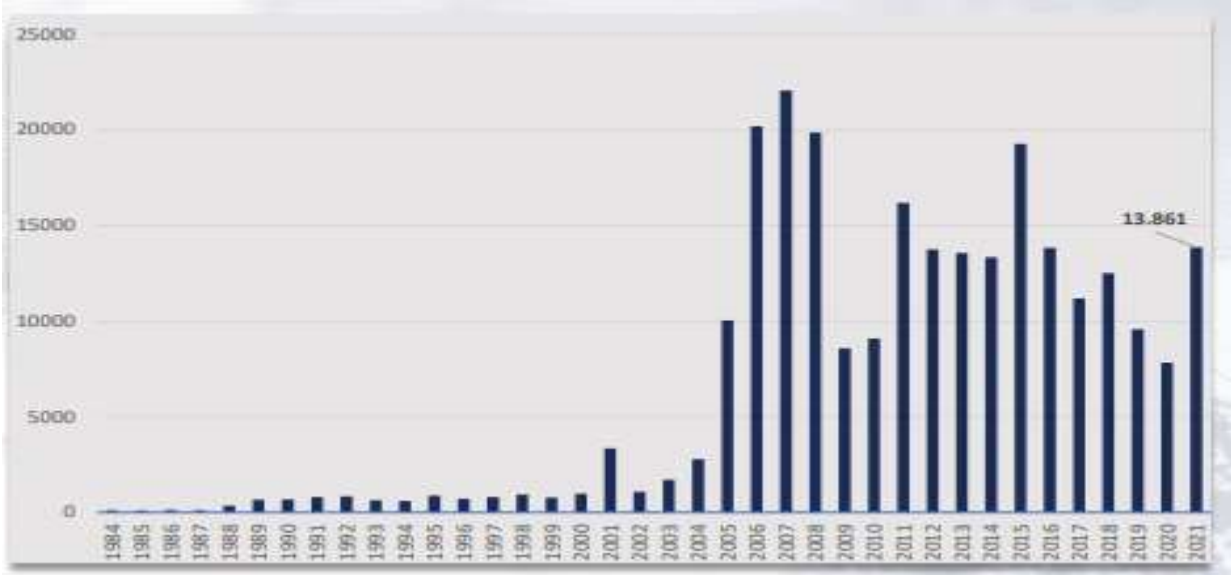
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

## **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.

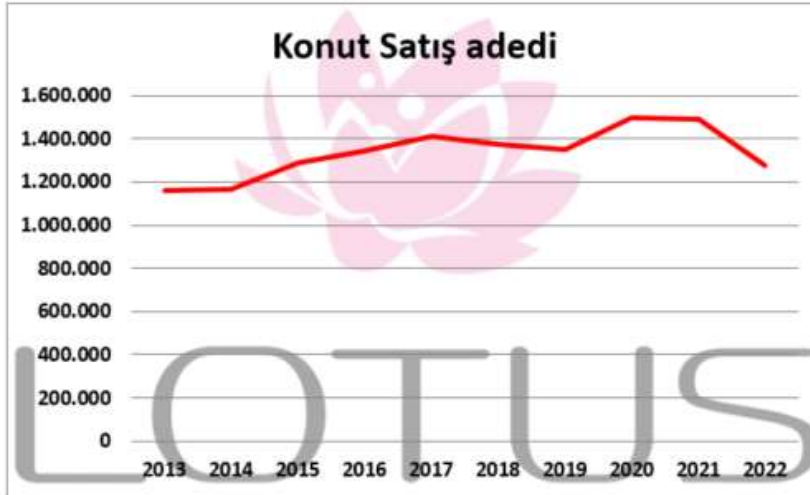
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

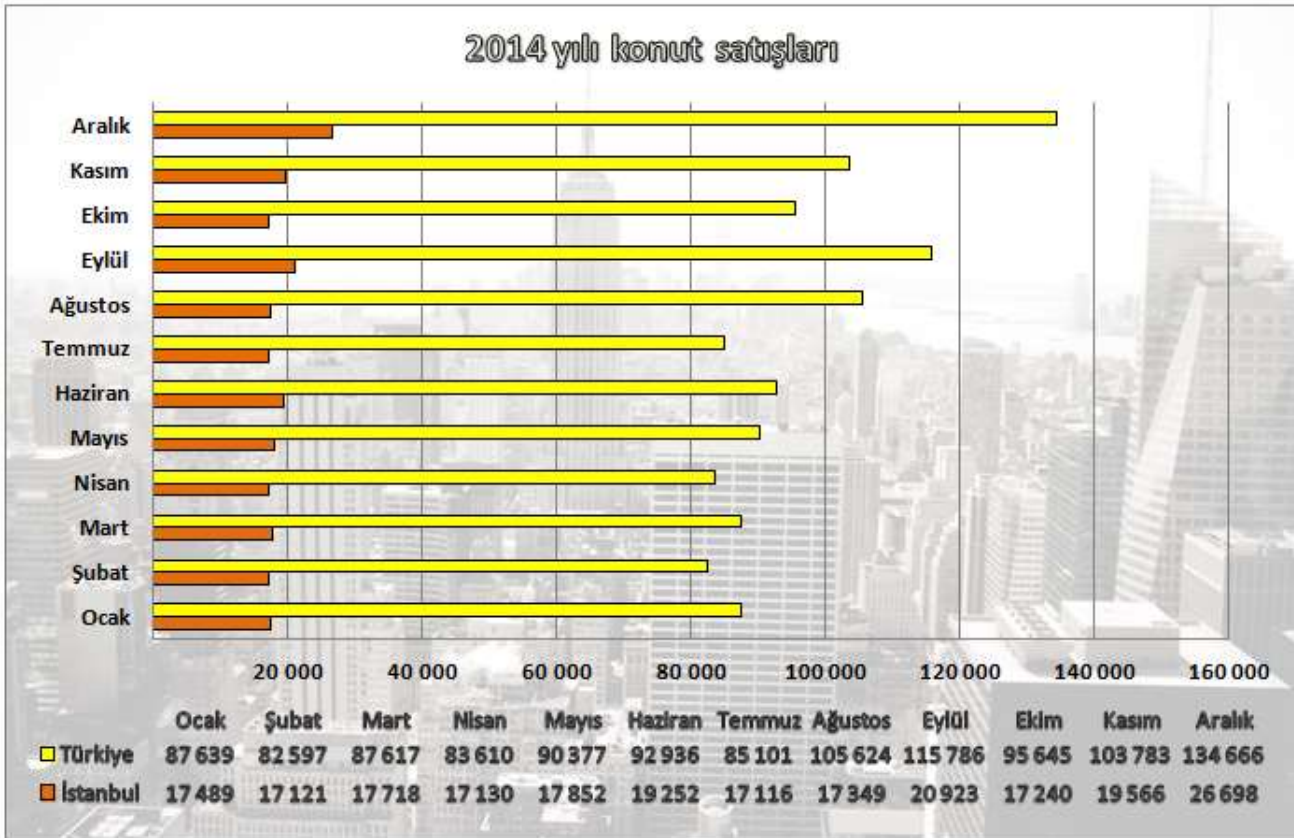
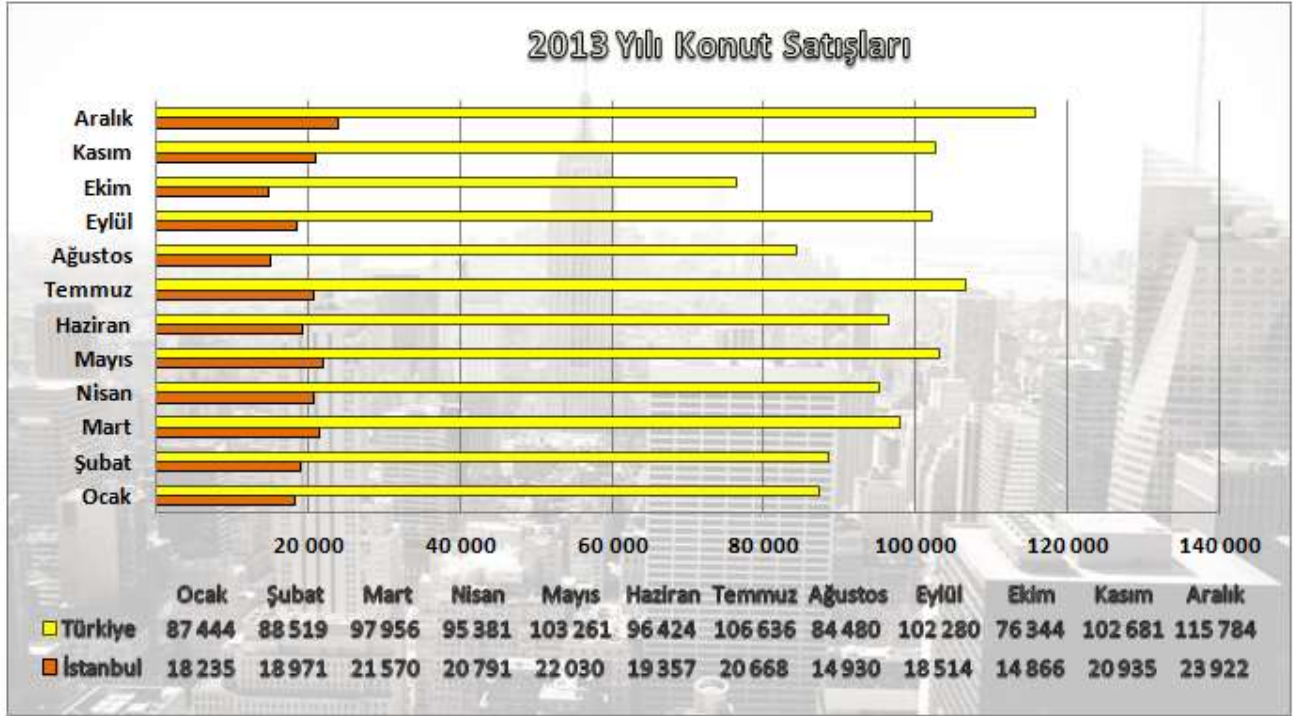
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya 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 sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

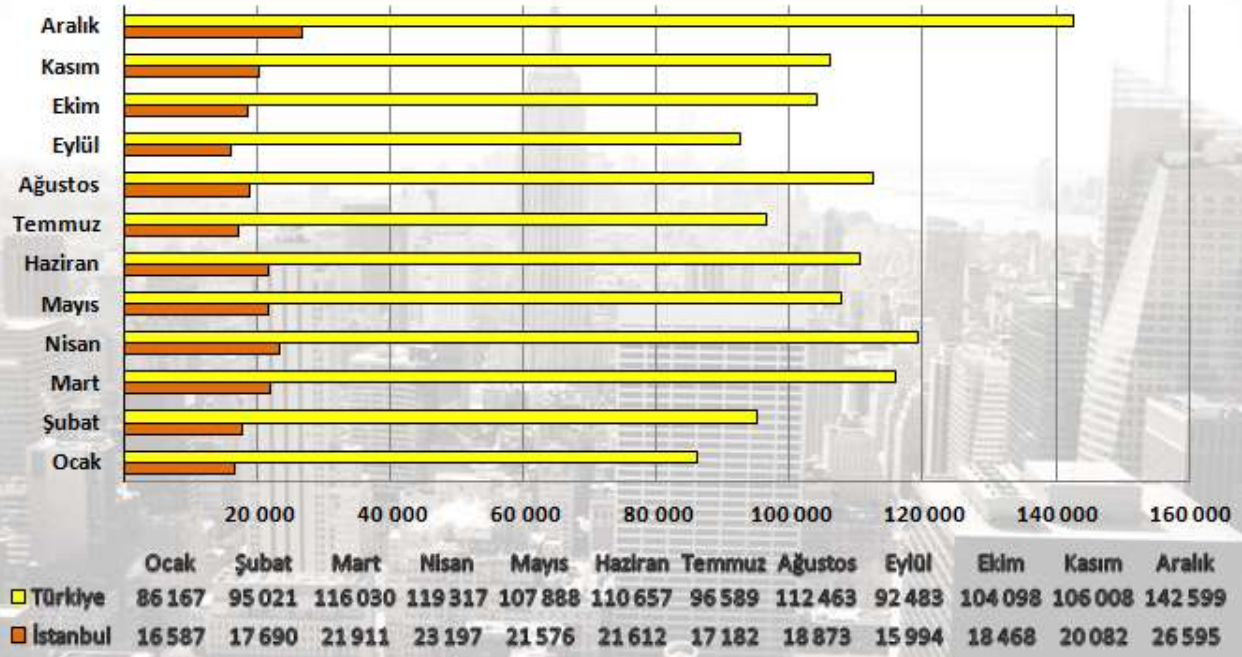
**Tablo 1 : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar**

|  | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )* |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|  | 469,8<br>(%160,6)   | 508,9<br>(%164,8)           | 463,2<br>(%160,7)                   | 13014,3 ₺                         |
|  | 435,0<br>(%184,9)   | 493,0<br>(%208,7)           | 434,9<br>(%186,1)                   | 21328,6 ₺                         |
|  | 451,9<br>(%165,4)   | 560,8<br>(%176,5)           | 443,0<br>(%165,3)                   | 9155,0 ₺                          |
|  | 481,8<br>(%150,9)   | 504,4<br>(%159,6)           | 473,5<br>(%148,9)                   | 14932,7 ₺                         |

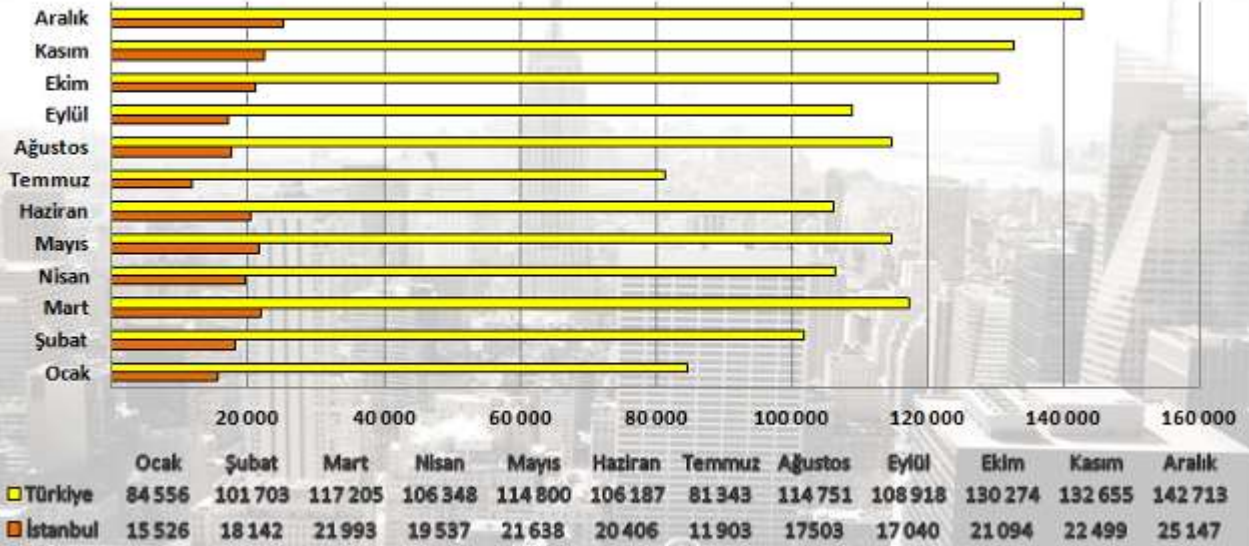
**Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)**

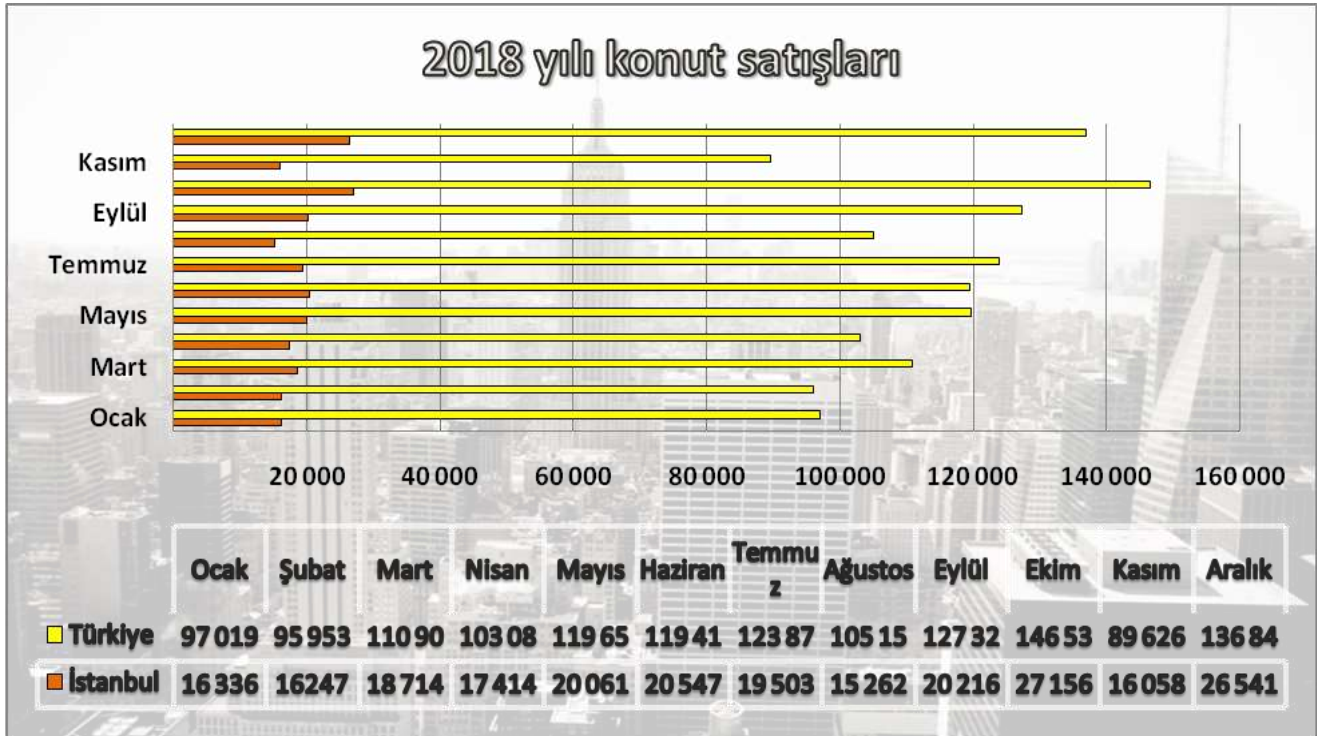
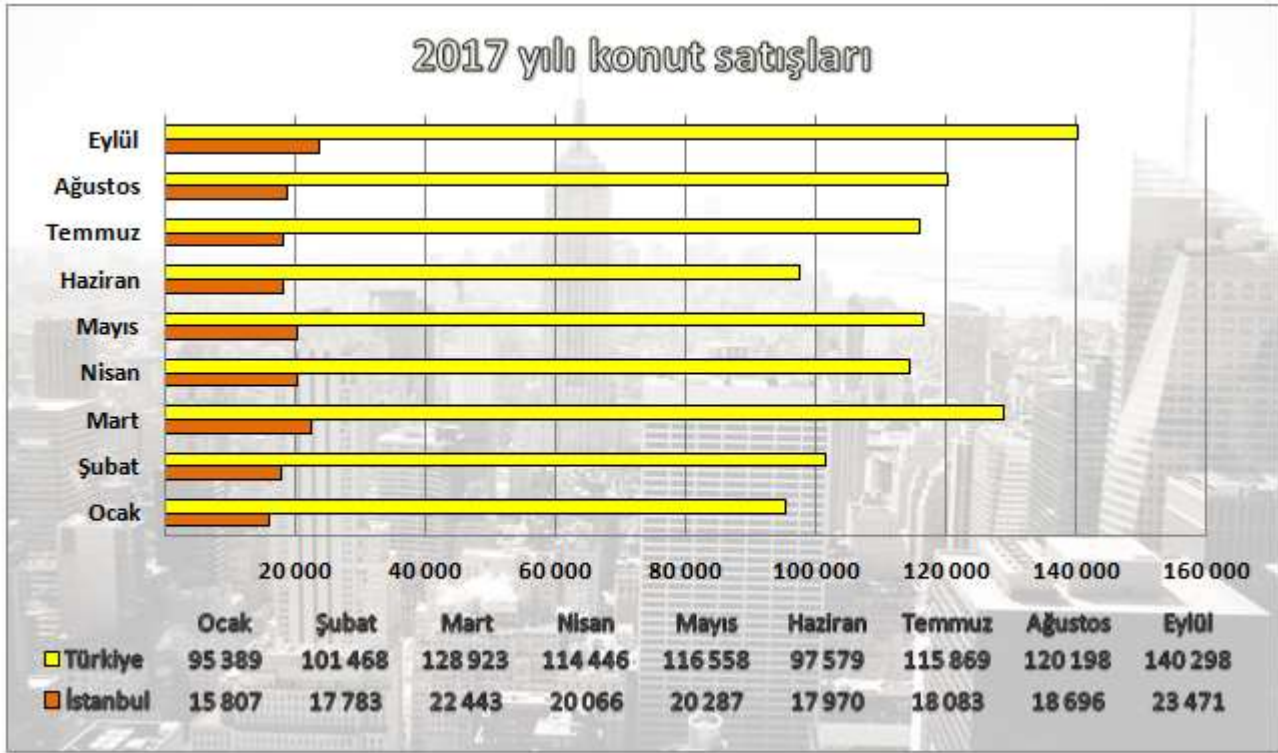


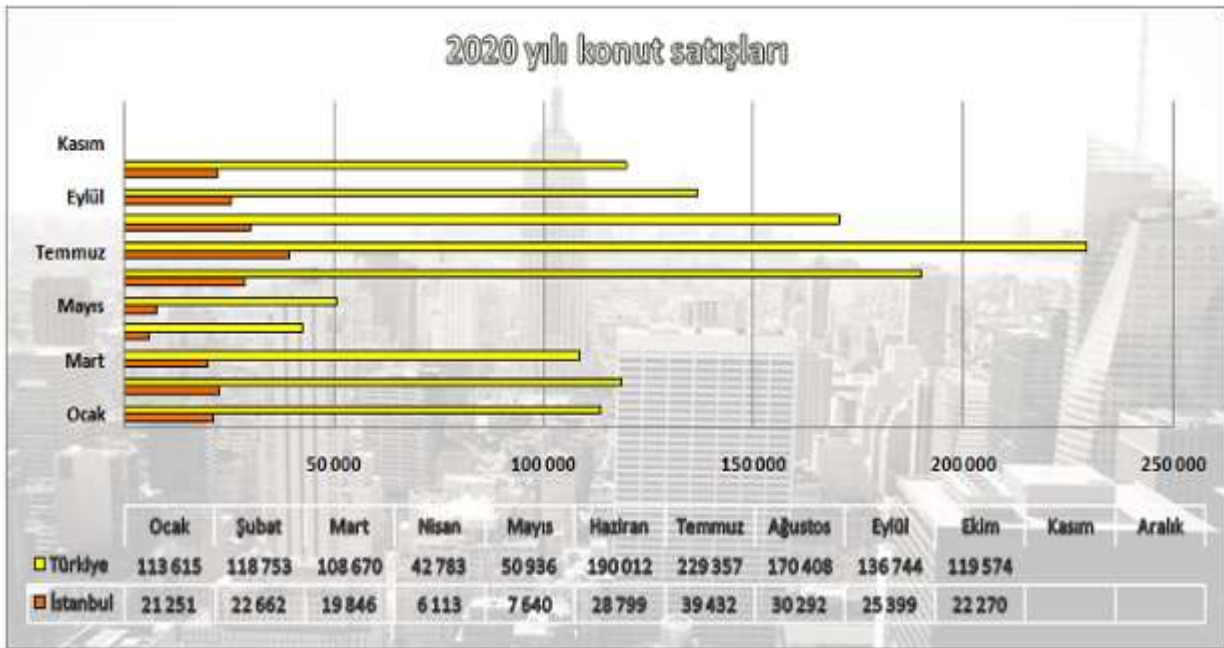
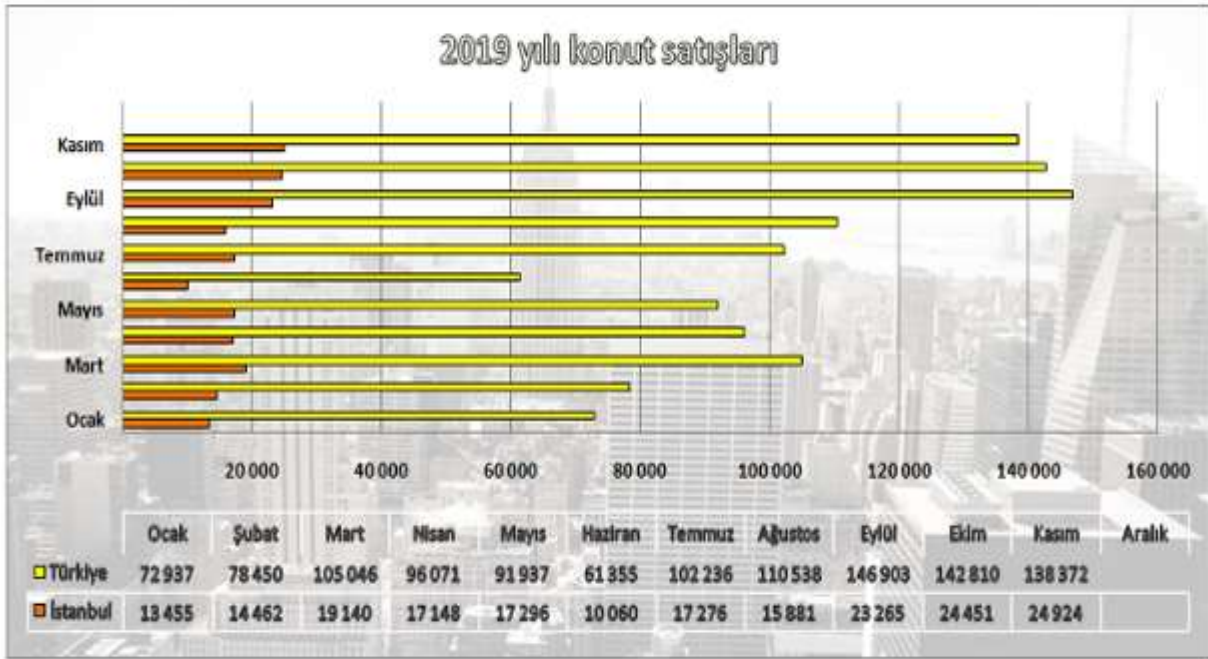
### 2015 yılı konut satışları

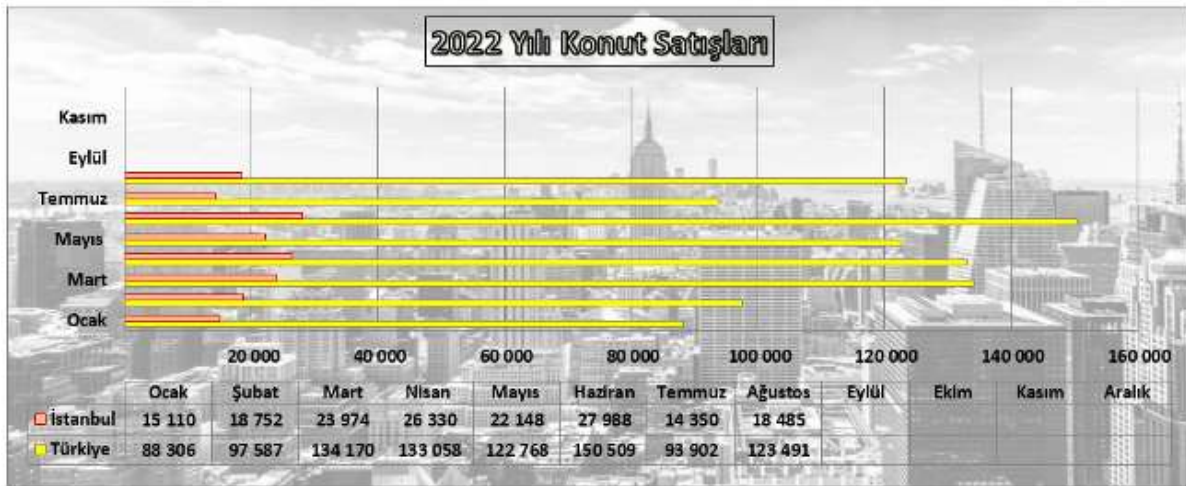
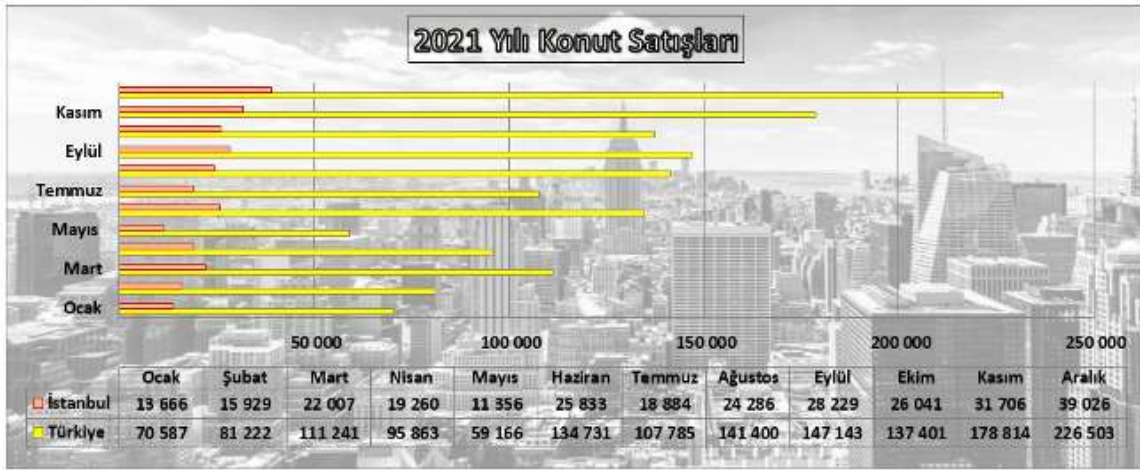


### 2016 yılı konut satışları









Kaynak: TÜİK

## 12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların ve tedarik zincirlerinde yaşanan problemlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Son dönemde özellikle büyükşehirlerde arsa ve konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış,
- 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,
- 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.

### 13. AÇIKLAMALAR

#### Bomonti Queen Central Park Projesi:

- Bomonti Queen Central Park projesi, 15.335,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 994 ada, 57 nolu parsel üzerinde konumlanmaktadır.
- 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 m<sup>2</sup> alanlı sığınak hacmi bulunmaktadır. Binada toplam 1106 araçlık otopark mevcut olup 65 adedi engelli araç park yeri olarak tahsis edilmiştir.
- Binada 1078 adet konut, 21 adet ticari olmak üzere toplam 1099 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 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 71 adettir. (64 adet 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 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

- 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Düzgün bir geometrik şekli bulunmamaktadır. Üzerinde kısmen inşaat malzemelerinin depolandığı görülmüştür.
- Değerleme konusu 994 ada, 55 nolu parsel 38,62 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Geometrik şekli üçgen biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 994 ada, 56 nolu parsel 255,36 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | SİNPAŞ GYO ve ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN KISMI (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|----------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 994/54        | Arsa     | 2.696,54                    | 1.617,92                                                                           |
| 994/55        | Arsa     | 38,62                       | 38,62                                                                              |
| 994/56        | Arsa     | 255,36                      | 153,22                                                                             |



**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                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı</li><li>- Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması</li><li>- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması</li><li>- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları</li><li>- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları</li><li>- Kat mülkiyetine geçilmiş olması</li><li>- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması</li><li>- Nitelikli mimari tasarım</li><li>- Kapalı otopark alanlarına sahip olması</li><li>- Tamamlanmış altyapı</li><li>- Üst katlarda deniz ve şehir manzarasının bulunması</li><li>- Tercih edilen bir bölgede yer alması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk</li><li>- 994 ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin imar durumu</li></ul>                                                                |
| Fırsatlar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tehditler                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Projenin, son dönemde artan T.C. vatandaşlığına yönelik talebe uygun nitelikte olması</li><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi</li><li>- Bölgede son dönemde hayata geçirilen benzer nitelikli projelerin yaratmış olduğu rekabet ortamı</li></ul> |

## 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 karşılanamadığı 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 katılan 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 değerin, 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 "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 17. FİYATLANDIRMA

### A. 994 Ada, 57 nolu parsel üzerindeki 71 adet bağımsız bölümün değeri

Rapor konusu Bomonti Queen Central Park projesindeki 71 adet bağımsız bölümün (65 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 71 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.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m<sup>2</sup> birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

| Emsalin Durumu<br>(Konum/Şerefiye) | Emsalin Durumu<br>(Büyüklük) | Emsalin Durumu<br>(Yaş/İnşai Kalite) | Yüzdelik Oranlar |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Çok Kötü                           | Çok Büyük                    | Çok Eski                             | > %20            |
| Orta Kötü                          | Orta Büyük                   | Orta Eski                            | %11... %20       |
| Az Kötü                            | Az Büyük                     | Az Eski                              | %1... %10        |
| Benzer                             | Benzer                       | Benzer                               | %0               |
| Az İyi                             | Az Küçük                     | Az Yeni                              | -%10... -%1      |
| İyi                                | Küçük                        | Yeni                                 | -%20... - %11    |
| Çok İyi                            | Çok Küçük                    | Çok Yeni                             | > -%20           |

### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### Satılık Konut-Residence Emsalleri:

##### 1-Emsal: Plaza Real Estate Emlak - SATILIK - 532 547 70 10

Aynı proje bünyesinde yer alan 82 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 7.525.000,-TL bedelle satılıktır. (~91.768,-TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: EMS Danışmanlık - SATILIK - 507 957 63 72**

Aynı proje bünyesinde yer alan 82 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 8.660.000,-TL bedelle satılıktır. (~105.600,-TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Bomonti Emlak - SATILIK 553 621 20 00**

Anthill projesi bünyesinde yer alan 118 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 11.700.000,-TL bedelle satılıktır. (~99.152,-TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: Finanskent Emlak - SATILIK - 212 500 04 04**

Divan Bomonti Residence projesi bünyesinde yer alan 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 8.200.000,-TL bedelle satılıktır. (96.470,-TL/m<sup>2</sup>)

**5-Emsal: Keller Williams Emlak - SATILIK - 530 400 20 24**

Divan Bomonti Residence projesi bünyesinde yer alan 92 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 9.000.000,-TL bedelle satılıktır. (97.826,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal krokisi**



**Emsal Analizi – Konut/Residence****Satılık Konut/Residence Emsalleri Dikkate Alınarak**

|                  | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Payı    | Alan Düzeltmesi |                  | İnşaat Kalitesi |                  | Konum ve Şerefiye            |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|------------------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| <b>Konu Mülk</b> |                         |                  |                 |                  |                 |                  | <b>Bomonti Queen Projesi</b> |                  |                  | <b>94.200</b>          |
|                  |                         | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Lejant          | Düzeltilme Oranı | Durumu                       | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| <b>Emsal 1</b>   | 91.768                  | -10%             | 82              | 0%               | Benzer          | 0%               | Benzer                       | 0%               | -10%             | 82.591                 |
| <b>Emsal 2</b>   | 105.600                 | -10%             | 82              | 0%               | Benzer          | 0%               | Benzer                       | 0%               | -10%             | 95.040                 |
| <b>Emsal 3</b>   | 99.152                  | -10%             | 118             | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü                    | 10%              | 0%               | 99.152                 |
| <b>Emsal 4</b>   | 96.470                  | -10%             | 85              | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü                    | 10%              | 0%               | 96.470                 |
| <b>Emsal 5</b>   | 97.826                  | -10%             | 92              | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü                    | 10%              | 0%               | 97.826                 |

Emsaller benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından %10 pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizinde 950 bağımsız bölüm nolu konut baz alınmıştır. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler proje içerisindeki kat, konum ve şerefiyeye göre verilmiştir.

**Kiralık Konut-Residence Emsalleri:****1-Emsal: Yılmaz Emlak - KİRALIK – 536 366 62 71**

Aynı proje bünyesinde yer alan 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 63.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~315,-TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Plaza Emlak - KİRALIK – 532 547 70 10**

Aynı proje bünyesinde yer alan 106 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 33.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~311,-TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Hanedan Emlak - KİRALIK – 212 397 11 00**

Aynı proje bünyesinde yer alan 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 30.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~300,-TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: Divan Emlak - KİRALIK – 546 532 26 21**

Divan Bomonti Residence projesi bünyesinde yer alan 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 27.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (300,-TL/m<sup>2</sup>)

**5-Emsal: Divan Emlak - KİRALIK – 546 532 26 21**

Divan Bomonti Residence projesi bünyesinde yer alan 102 m<sup>2</sup> kullanım alanlı konut/residence 31.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (304,-TL/m<sup>2</sup>)

## Emsal krokisi



### Emsal Analizi – Konut/Residence

#### Kiralık Konut/Residence Emsalleri Dikkate Alınarak

|           | Birim Kira Fiyatı (TL) | Pazarlık Payı    | Alan Düzeltmesi |                  | İnşaat Kalitesi |                  | Konum ve Şerefiye     |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|-----------|------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Konu Mülk |                        |                  |                 |                  |                 |                  | Bomonti Queen Projesi |                  |                  | 287                    |
|           |                        | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Durumu          | Düzeltilme Oranı | Durumu                | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1   | 315                    | -10%             | 200             | 0%               | Benzer          | 0%               | Benzer                | 0%               | -10%             | 284                    |
| Emsal 2   | 311                    | -10%             | 106             | 0%               | Benzer          | 0%               | Benzer                | 0%               | -10%             | 280                    |
| Emsal 3   | 300                    | -10%             | 100             | 0%               | Benzer          | 0%               | Benzer                | 0%               | -10%             | 270                    |
| Emsal 4   | 300                    | -10%             | 90              | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü             | 10%              | 0%               | 300                    |
| Emsal 5   | 304                    | -10%             | 102             | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü             | 10%              | 0%               | 304                    |

Emsaller benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen kira fiyatlarından %10 pazarlık payı düşülmüştür.

#### Satılık ve Kiralık Konut Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık konut fiyatlarının (m<sup>2</sup> birim) 90.000,-TL-105.000,-TL aralığındaki bir skalada olduğu, kira bedellerinin (m<sup>2</sup>/TL/ay) ise 300,-TL – 350,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri ve proje şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmıştır. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler proje içerisindeki kat, konum ve şerefiyeye göre verilmiştir.

**Satılık Ofis Emsalleri:**

**1-Emsal: Keller Williams Emlak - SATILIK - 533 277 43 45**

İstanbul Now Bomonti projesi bünyesinde yer alan 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 10.550.000,-TL bedelle satılıktır. (81.154, TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Team Platin Emlak - SATILIK - 532 324 42 34**

İstanbul Now Bomonti projesi bünyesinde yer alan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 11.700.000,-TL bedelle satılıktır. (78.000, TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Tem İstanbul Emlak - SATILIK - 532 612 82 86**

ITower projesi bünyesinde yer alan 95 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 8.000.000,-TL bedelle satılıktır. (84.210, TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: Sinerji Emlak - SATILIK - 533 363 88 01**

ITower projesi bünyesinde yer alan 128 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 12.000.000,-TL bedelle satılıktır. (93.750, TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal krokisi**



## Emsal Analizi - Ofis

### Satılık Ofis Emsalleri Dikkate Alınarak

|           | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Payı    | Alan Düzeltmesi |                  | İnşaat Kalitesi |                  | Konum ve Şerefiye     |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|-----------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Konu Mülk |                         |                  |                 |                  |                 |                  | Bomonti Queen Projesi |                  |                  | 88.500                 |
|           |                         | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Lejant          | Düzeltilme Oranı | Durumu                | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1   | 81.154                  | -10%             | 130             | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü             | 15%              | 5%               | 85.212                 |
| Emsal 2   | 78.000                  | -10%             | 150             | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü             | 15%              | 5%               | 81.900                 |
| Emsal 3   | 84.210                  | -10%             | 95              | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü             | 15%              | 5%               | 88.421                 |
| Emsal 4   | 93.750                  | -10%             | 128             | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü             | 15%              | 5%               | 98.438                 |

Emsaller benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen kira fiyatlarından %10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsal analizinde 33 bağımsız bölüm nolu ofis baz alınmıştır. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler proje içerisindeki kat, konum ve şerefiyeye göre verilmiştir.

### Kiralık Ofis Emsalleri:

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

Bomonti Business Center projesi bünyesinde yer alan 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 55.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~275, TL/m<sup>2</sup>)

#### 2-Emsal: Opus Emlak - KİRALIK - 532 414 67 73

İstanbul Now Bomonti projesi bünyesinde yer alan 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı natamam ofis 250.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~250, TL/m<sup>2</sup>)

#### 3-Emsal: Lux Properties - KİRALIK - 539 659 30 39

İstanbul Now Bomonti projesi bünyesinde yer alan 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 45.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~250, TL/m<sup>2</sup>)

#### 4-Emsal: Vogue İstanbul Gayrimenkul - KİRALIK - 537 470 17 77

İstanbul Now Bomonti projesi bünyesinde yer alan 260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 70.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~269, TL/m<sup>2</sup>)

## Emsal krokisi



## Emsal Analizi - Ofis

### Kiralık Ofis Emsalleri Dikkate Alınarak

|           | Birim Kira Fiyatı (TL) | Pazarlık Payı    | Alan Düzeltmesi |                  | İnşaat Kalitesi |                  | Konum ve Şerefiye     |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|-----------|------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Konu Mülk |                        |                  |                 |                  |                 |                  | Bomonti Queen Projesi |                  |                  | 254                    |
|           |                        | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Lejant          | Düzeltilme Oranı | Durumu                | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1   | 275                    | -10%             | 200             | 0%               | Benzer          | 0%               | Benzer                | 0%               | -10%             | 248                    |
| Emsal 2   | 250                    | -10%             | 1.000           | 0%               | Natamam         | 15%              | Daha kötü             | 5%               | 10%              | 275                    |
| Emsal 3   | 250                    | -10%             | 160             | 0%               | Benzer          | 0%               | Benzer                | 0%               | -10%             | 225                    |
| Emsal 4   | 269                    | -10%             | 260             | 0%               | Benzer          | 0%               | Daha kötü             | 10%              | 0%               | 269                    |

### Satılık ve Kiralık Ofis Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık ofis fiyatlarının (m<sup>2</sup> birim) 78.000,-TL-95.000,-TL aralığındaki bir skalada olduğu, kira bedellerinin (m<sup>2</sup>/TL/ay) ise 250,-TL – 275,-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: Osmanbey Emlak - SATILIK - 537 427 07 86**

Aynı bölgede yer alan 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyeri 16.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(64.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: Osmanbey Emlak - SATILIK - 212 247 99 67**

Aynı bölgede yer alan 100 m<sup>2</sup> (asma: 40 m<sup>2</sup>, giriş kat: 60 m<sup>2</sup>) kullanım alanlı işyeri 4.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~65.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Asma kat alanı 1/3 oranında düzeltilmiş olup toplam kullanım alanı 73 m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmıştır.)

#### **3-Emsal: Arthur&Miller Gayrimenkul - SATILIK - 539 715 44 50**

Aynı bölgede yer alan 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyeri 5.580.000,-TL bedelle satılıktır.  
(50.727,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: İkon Emlak - SATILIK - 533 213 47 37**

ITower projesi bünyesinde yer alan 436 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 32.600.000,-TL bedelle satılıktır. (74.771, TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal krokisi**



### **Emsal Analizi – Dükkan/Mağaza**

#### **Satılık Dükkan/Mağaza Emsalleri Dikkate Alınarak**

|                  | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Payı    | Alan Düzeltmesi |                  | İnşaat Kalitesi |                  | Konum ve Şerefiye            |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|------------------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| <b>Konu Mülk</b> |                         |                  |                 |                  |                 |                  | <b>Bomonti Queen Projesi</b> |                  |                  | <b>98.350</b>          |
|                  |                         | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Lejant          | Düzeltilme Oranı | Durumu                       | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| <b>Emsal 1</b>   | 64.000                  | -10%             | 250             | 20%              | Daha kötü       | 25%              | Daha kötü                    | 20%              | 55%              | 99.200                 |
| <b>Emsal 2</b>   | 65.000                  | -10%             | 73              | 20%              | Daha kötü       | 25%              | Daha kötü                    | 20%              | 55%              | 100.750                |
| <b>Emsal 3</b>   | 50.727                  | -10%             | 110             | 20%              | Daha kötü       | 35%              | Daha kötü                    | 30%              | 75%              | 88.772                 |
| <b>Emsal 4</b>   | 74.771                  | -10%             | 436             | 20%              | Benzer          | 0%               | Daha kötü                    | 30%              | 40%              | 104.679                |

### Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

#### **1-Emsal: Mal sahibi - KİRALIK - 532 513 30 04**

Aynı bölgede yer 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (207,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: KW Platin Emlak - KİRALIK - 554 383 95 76**

Aynı bölgede yer 380 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 85.000,-TL bedelle kiralıktır. (224,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: Partner Emlak - KİRALIK - 535 200 21 42**

Aynı bölgede yer 140 m<sup>2</sup> (depo: 40 m<sup>2</sup>, giriş kat: 100 m<sup>2</sup>) kullanım alanlı dükkan 26.000,-TL bedelle kiralıktır. (224,-TL/m<sup>2</sup>) (Depo alanı 1/5 oranında düzeltilmiş olup toplam kullanım alanı 108 m<sup>2</sup> olarak düşünülmüştür.) (241,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: Osmanbey Emlak - KİRALIK - 532 264 01 02**

Aynı bölgede yer 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 25.000,-TL bedelle kiralıktır. (208,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal krokisi**



### **Emsal Analizi – Dükkan/Mağaza**

#### **Kiralık Dükkan/Mağaza Emsalleri Dikkate Alınarak**

|                  | Birim Kira Fiyatı (TL) | Pazarlık Payı    | Alan Düzeltmesi |                  | İnşaat Kalitesi |                  | Konum ve Şerefiye            |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|------------------|------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| <b>Konu Mülk</b> |                        |                  |                 |                  |                 |                  | <b>Bomonti Queen Projesi</b> |                  |                  | <b>260</b>             |
|                  |                        | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Lejant          | Düzeltilme Oranı | Durumu                       | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| <b>Emsal 1</b>   | 207                    | -10%             | 145             | 0%               | Daha kötü       | 20%              | Daha kötü                    | 15%              | 25%              | 259                    |
| <b>Emsal 2</b>   | 224                    | -10%             | 380             | 0%               | Daha kötü       | 10%              | Daha kötü                    | 15%              | 15%              | 258                    |
| <b>Emsal 3</b>   | 241                    | -10%             | 108             | 0%               | Daha kötü       | 10%              | Daha kötü                    | 10%              | 10%              | 265                    |
| <b>Emsal 4</b>   | 208                    | -10%             | 120             | 0%               | Daha kötü       | 20%              | Daha kötü                    | 15%              | 25%              | 260                    |

### **Satılık ve Kiralık Dükkan Piyasası Araştırması:**

Emsaller benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiş olup beyan edilen satış/kira fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizinde 1097 nolu bağımsız bölüm baz alınmıştır. 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)  | TAŞINMAZLARDAKİ ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL) |
|---------------|----------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Konut         | 64                   | 589.600.000        | 589.600.000                                                                |
| Ofis-Ticari   | 3                    | 29.750.000         | 29.750.000                                                                 |
| Dükkan-Ticari | 4                    | 41.720.000         | 33.484.000                                                                 |
| <b>TOPLAM</b> | <b>71</b>            | <b>661.070.000</b> | <b>652.834.000</b>                                                         |

### **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 m<sup>2</sup> satış değeri : 98.163 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 306 TL

Satış Değeri / kira değeri : 98.163 / 306 = 321 Ay /12 Ay = 26,75 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 26,75 = % 3,738 olarak belirlemiştir.

**Ofisler:**

Ortalama m<sup>2</sup> satış değeri : 84.278 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 261 TL

Satış Değeri / kira değeri : 84.278 / 261 = 322,90 Ay /12 Ay = 26,91 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 26,91 = % 3,716 olarak belirlemiştir.

**Ticari Üniteler:**

Ortalama m<sup>2</sup> satış değeri : 63.624 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 220 TL

Satış Değeri / kira değeri : 63.624 / 220 = 289 Ay /12 Ay = 24,08 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 24,08 = % 4,153 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 71 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 **635.823.000,-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 m<sup>2</sup> 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 2022 yılı Emlak Vergisine esas birim değerinin **34.363,-TL/m<sup>2</sup>** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

**Satılık Arsa Emsalleri:**

**1-Emsal: Aydın Emlak - SATILIK - 536 652 09 69**

Şişli Halide Edip Adıvar Mahallesiinde yer alan, 100 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı parsel 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~65.000, TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Bomonti Emlak - SATILIK - 553 621 20 00**

Şişli Halide Edip Adıvar Mahallesiinde yer alan, 132 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı parsel 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~98.485, TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Karma Team Emlak - SATILIK - 552 475 56 78**

Şişli Merkez Mahallesiinde yer alan, 110 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı parsel 7.600.000,-TL bedelle satılıktır. (~69.090, TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: White Zone Emlak - SATILIK - 212 325 02 72**

Şişli Merkez Mahallesiinde yer alan, 2.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut+ticaret imarlı (KAKS:3) parsel 500.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~192.300, TL/m<sup>2</sup>)

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında Ticaret+Konut Alanı imarlı parsellerin 180.000 ila 200.000,-TL aralığında, Konut Alanı imarlı parsellerin ise 65.000,-TL ila 100.000,-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 m<sup>2</sup> birim ve toplam değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA/PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | SİNPAŞ GYO ve ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN KISMI (m <sup>2</sup> ) | TAKDİR OLUNAN m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ DEĞERİ-KDV HARIÇ (TL) |
|---------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 994/54        | 2.696,54                    | 1.617,92                                                                           | 16.000                                         | 25.900.000                          |
| 994/55        | 38,62                       | 38,62                                                                              | 16.000                                         | 600.000                             |
| 994/56        | 255,36                      | 153,22                                                                             | 16.000                                         | 2.450.000                           |
| TOPLAM        |                             |                                                                                    |                                                | 28.950.000                          |

## 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 18.1. 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 (64 adet konut ve 7 adet ticari ünite) değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmıştır. Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

| <b>BOMONTİ QUEEN PARK CENTRAL PROJESİNDE YER ALAN 71 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ ARI FİNANSAL KİRALAMA AŞ HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b> |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>KULLANILAN YÖNTEMLER</b>                                                                                                                | <b>TOPLAM DEĞER (TL)</b> |
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI                                                                                                              | 652.834.000              |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI                                                                                                                  | 635.823.000              |

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 652.834.000,-TL olarak belirlenmiştir.

#### **994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hisselerinin değeri:**

994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parseller, imar durumları itibariyle kamulaştırılabilecek alanda yer aldıklarından değerleri, 2022 yılı Emlak Vergisine esas birim değerlerinden ve bölgedeki konut-ticari imarlı parsellerden hareketle belirlenmiş olup parsellerdeki Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hisselerinin toplam değeri 28.950.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

### 18.2. 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 fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

| <b>NİTELİK</b> | <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ</b> | <b>TOPLAM KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>) (*)</b> | <b>AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)</b> | <b>YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)</b> |
|----------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Konut          | 64                          | 6.213,90                                         | 1.794.500                     | 21.534.000                     |
| Ticari         | 7                           | 780,27                                           | 223.900                       | 2.686.000                      |
| <b>TOPLAM</b>  |                             |                                                  | <b>2.018.400</b>              | <b>24.220.000</b>              |

(\*) Satışa esas genel brüt kullanım alanıdır.

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

### **18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

### **18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

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

### **18.5. 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.

### **18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

### **18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **18.10. 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. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### **18.11. 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.

## **18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil 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 fıkrafta 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, inşaaata 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. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında, 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerin ise "Arsa" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Bomonti Queen Park Central** projesi bünyesindeki 71 adet 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. 71 Adet Bağımsız Bölümün Arsa payları dâhil değerleri toplamı için,**

**652.834.000,-TL** (Altiyüzelliikmilyonsekizyüzotuzdörtbin Türk Lirası);

(652.834.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (\*)  $\cong$  **32.748.000,-Euro**)

(652.834.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (\*)  $\cong$  **34.914.000,-USD**)

**2. Aylık kira değerleri toplamı için,**

**2.018.400,-TL** (İkimilyononsekizbindörttyüz Türk Lirası);

(2.018.400,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (\*)  $\cong$  **101.000,-Euro**)

(2.018.400,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (\*)  $\cong$  **108.000,-USD**)

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

**28.950.000,-TL** (Yirmisekizmilyondokuzyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(28.950.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (\*)  $\cong$  **1.452.000,-Euro**)

(28.950.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (\*)  $\cong$  **1.548.000,-USD**)

(\*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro= 19,9349 TL; 1,- USD= 18,6983 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

71 adet bağımsız bölümün KDV dâhil toplam değeri 677.797.990,-TL, 994 Ada, 54, 55 ve 56 nolu parsellerdeki Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hisselerine düşen kısımların KDV dâhil toplam değeri ise 31.266.000,-TL'dir.

Rapor konusu 71 adet bağımsız bölüm Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında, 994 Ada, 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 e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023  
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

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

**Eki:**

- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Plan Örneği
- Tapu Suretleri
- İpotek Yazıları
- İpotek Listesi
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**Uygar TOST**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401681)