Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ, 994 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CIGDEM HATACIKOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali CIGDEM HATACIKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 09/01/2025 17:54

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 09/01/2025 19:20

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2025 08:41

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
RAPOR NO	SNP-2410081
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ, 994 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ, (994 ADA 54, 55, 56 ve 57 PARSEL) ŞİŞLİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	**Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409)** **Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)** **Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)**
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Yapı Ruhsatları-Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
Ek 6 - Tapular
Ek 7 - Taşınmazların Değer Listesi
Ek 8 Mülkiyet Listesi

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından 11.11.2024 tarihinde iletilen stok listesinde görülen taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesine düşen değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. tarafından 11.11.2024 tarihinde iletilen stok listesinde görülen taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesine düşen değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2410081 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan son üç rapor bilgisi aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1707012	SNP-1810011	SNP-2310008
Rapor Tarihi	2.10.2017	8.01.2019	4.01.2024
Rapor Konusu	994 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ	995 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ	995 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	342.072.944	419.846.754	775.801.672

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

994 ADA 54 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	CUMHURİYET
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	994
Parsel No	:	54
Alanı (m²)	:	2.696,54
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1718

SAHİBİ	ARSA PAYI			M²	TARİH	YEVMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**153**	**/**	**600**	**687,62**	**2.11.2012**	**17972**
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**19**	**/**	**75**	**683,12**	**21.02.2013**	**3450**
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	**11**	**/**	**120**	**247,18**	**1.04.2022**	**9574**
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359	/	10000000	320,72	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213	/	100000000	233,23	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827	/	50000000	343,26	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543	/	100000000	181,41	28.08.2015	15812

994 ADA 55 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	CUMHURİYET
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	994
Parsel No	:	55
Alanı (m²)	:	38,62
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1719

SAHİBİ	ARSA PAYI			M²	TARİH	YEVMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**153**	**/**	**600**	**9,85**	**2.11.2012**	**17972**
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**19**	**/**	**75**	**9,78**	**21.02.2013**	**3450**
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	**11**	**/**	**120**	**3,54**	**1.04.2022**	**9574**
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359	/	10000000	4,59	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213	/	100000000	3,34	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827	/	50000000	4,92	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543	/	100000000	2,60	28.08.2015	15812

994 ADA 56 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	CUMHURİYET
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	994
Parsel No	:	56
Alanı (m²)	:	255,36
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1720

SAHİBİ	ARSA PAYI			M²	TARİH	YEVMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**153**	**/**	**600**	**65,12**	**2.11.2012**	**17972**
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**19**	**/**	**75**	**64,69**	**21.02.2013**	**3450**
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	**11**	**/**	**120**	**23,41**	**1.04.2022**	**9574**
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359	/	10000000	30,37	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213	/	100000000	22,09	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827	/	50000000	32,51	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543	/	100000000	17,18	28.08.2015	15812

994 ADA 57 PARSEL TAPU KAYITLARI		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	CUMHURİYET
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	994
Parsel No	:	57
Alanı (m²)	:	15.335,23
Vasfı	:	59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkyeti
Sahibi	:	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
Yevmiye No	:	Tabloda Belirtilmiştir.
Cilt No	:	Tabloda Belirtilmiştir.
Sayfa No	:	Tabloda Belirtilmiştir.
Tapu Tarihi	:	1.04.2022

B.B. NO	TİP	EKLENTİSİ	BULUNDUĞU KAT	MALİKİ	ARSA PAYI			CİLT	SAYFA	TAPU TARİHİ	YEVMİYE NO	EDİNME NEDENİ	TAŞINMAZ ID
27	Ticari	114,47	1. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	1116964	/	30000000	86	8472	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97667820
33	Ticari	24,10	1. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	602833	/	30000000	86	8478	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97667826
39	Ticari	22,91	1. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	394004	/	30000000	86	8484	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97667832
353	Konut		14. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	121182	/	30000000	89	8789	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668163
827	Konut		36. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	390640		30000000	94	9272	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668668
929	Konut		40. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	316347	/	30000000	95	9374	1.04.2023	9573	Satış	97668787
930	Konut		41. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	432383	/	30000000	95	9375	1.04.2023	9574	Satış	97668788
941	Konut		41. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	390998	/	30000000	95	9386	1.04.2023	9573	Satış	97668799
947	Konut		41. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	379746	/	30000000	95	9392	1.04.2023	9573	Satış	97668805
951	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	461166	/	30000000	95	9396	1.04.2023	9574	Satış	97668809
957	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	357983	/	30000000	95	9402	1.04.2023	9574	Satış	97668815
961	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	167920	/	30000000	95	9406	1.04.2023	9573	Satış	97668819
962	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	298692	/	30000000	95	9407	1.04.2023	9573	Satış	97668820
963	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	408347	/	30000000	95	9408	1.04.2023	9574	Satış	97668821
965	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	606474	/	30000000	95	9410	1.04.2023	9573	Satış	97668823
968	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	396280	/	30000000	95	9413	1.04.2022	9574	Satış	97668826
969	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	626905	/	30000000	95	9414	1.04.2022	9574	Satış	97668827
1059	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	485152	/	30000000	96	9504	1.04.2022	9574	Satış	97668932
1060	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	368767	/	30000000	96	9505	1.04.2022	9574	Satış	97668933
1061	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	368767	/	30000000	96	9506	1.04.2022	9574	Satış	97668934
1062	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	368767	/	30000000	96	9507	1.04.2022	9574	Satış	97668935
1063	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	368767	/	30000000	96	9508	1.04.2022	9574	Satış	97668936
1065	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	377726	/	30000000	96	9510	1.04.2022	9574	Satış	97668943
1066	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	488581	/	30000000	96	9511	1.04.2022	9574	Satış	97668948
1068	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	748492	/	30000000	96	9512	1.04.2022	9574	Satış	97668949
1069	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	178179	/	30000000	96	9513	1.04.2022	9574	Satış	97668950
1070	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	433132	/	30000000	96	9515	1.04.2022	9574	Satış	97668952
1071	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	322510	/	30000000	97	9516	1.04.2022	9574	Satış	97668953
1073	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	322510	/	30000000	97	9518	1.04.2022	9574	Satış	97668955
1074	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	322510	/	30000000	97	9519	1.04.2022	9574	Satış	97668956
1075	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	317323	/	30000000	97	9520	1.04.2022	9574	Satış	97668957
1076	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	330422	/	30000000	97	9521	1.04.2022	9574	Satış	97668958
1077	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	419901	/	30000000	97	9522	1.04.2022	9574	Satış	97668959
1079	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	202179	/	30000000	97	9524	1.04.2022	9574	Satış	97668961
1080	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	366195	/	30000000	97	9525	1.04.2022	9574	Satış	97668962
1096	Ticari		48. KAT	TEKSMARK TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (42807/637009)	637009	/	30000000	97	9541	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668981
				ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (518462/637009)						16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				BONDİ TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (75740/637009)						21.03.2018	4803	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	
1097	Ticari		48. KAT	TEKSMARK TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (37883/563741)	563741	/	30000000	97	9542	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668982
				ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (458829/563741)						16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				BONDİ TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (67029/563741)						21.03.2018	4803	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	
1098	Ticari		48. KAT	NAKKASH DIŞ TİC. A. Ş. (7125/55969)	55969	/	30000000	97	9543	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668983
				DÜNYA MENSUCAT TİC. SAN. A.Ş. (4842/55969)						16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (37346/55969)						16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				BONDİ TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (6656/55969)						21.03.2018	4803	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	
1099	Ticari		48. KAT	NAKKASH DIŞ TİC. A. Ş. (7125/55969)	55969	/	30000000	97	9541	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668984
				DÜNYA MENSUCAT TİC. SAN. A.Ş. (4842/55969)						16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (37346/55969)						16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				BONDİ TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (6656/55969)						21.03.2018	4803	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Bağımsız bölümlere ilişkin 26.11.2024 tarihli mülkiyet ve takyidat bilgileri ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 57 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;
Beyan;

-Taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.03.2019 tarih, 4019 yevmiye)
-Yönetim Planı Değişikliği : 24.10.2018 (02.11.2018 tarih, 17474 yevmiye)
-Yönetim Planı : 15/11/2017 (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)
827 Nolu BB: İSTANBUL 11.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 27/09/2021 tarih 2021/402 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (06.10.2021 tarih, 23927 yevmiye)
1096, 1097,1098 ve 1099 Nolu BB: Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30/11/2017 TARİH 142646-262551 SAYILI YAZISI İLE ÜNVANININ BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLARAK DEĞİŞTİĞİNE DAİR EVRAK DOSYASINDA MEVCUTTUR.) Tarih: - Sayı: - (20.12.2017 tarih, 21452 yevmiye)
1098 ve 1099 Nolu BB: Diğer (Konusu: DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ne ait bölünme işlemi evrakları) Tarih: 13/12/2019 Sayı: 142701 (19.12.2019 tarih, 23967 yevmiye)
1098 ve 1099 Nolu BB: Diğer (Konusu: şirket bölünmesi) Tarih: - Sayı: - (24.02.2020 tarih, 4355 yevmiye)
1098 ve 1099 Nolu BB: Diğer (Konusu: Bölünme suretiyle Seecglobal Gayrimenkul Tekstil Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilecek) Tarih: - Sayı: - (24.02.2020 tarih, 4398 yevmiye)

Eklentiler:
27 Nolu BB: DEPO-D02(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)
33 Nolu BB: DEPO-D08(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)
39 Nolu BB: DEPO-D09(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)
1096 Nolu BB: K48-012 NOLU ALAN, K48-013 NOLU ALAN(Tip: Diğer) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)
1097 Nolu BB: D12(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)
1099 Nolu BB: DEPO-D11(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)

Şerhler:
827 Nolu BB:
-İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 11.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 27/09/2021 tarih 2021/402 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (27.09.2021 tarih, 23118 yevmiye)
-İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 11.TÜKETİCİ (sayılı tarih, (Açıklama: yevmiye)
969 Nolu BB:
-İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 12. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 16/02/2021 tarih 2021/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (16.02.2021 tarih, 4326 yevmiye)
-İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 12.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 02/12/2021 tarih 2021/28ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: SİMPAŞ GYO A.Ş. ve ARI FİNAnS KİRALAMA A.Ş. dışında 3.kişilere satılamaz.) (03.12.2021 tarih, 30978 yevmiye)

İpotekler:

353, 827 Nolu BB:

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 502157932.13 TL bedelle 11.03.2019 tarih, 3903 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

1096, 1097, 1098 ve 1099 Nolu BB:

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 5505975.75 TL bedelle 04.03.2019 tarih, 3468 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

929, 930, 941, 947, 951, 957, 961, 962, 963, 965, 968, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1065, 1066, 1068, 1069, 1070, 1071, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1079, 1080 Nolu BB:

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 3000000000.00 TL bedelle 14.04.2023 tarih, 10059 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

Değerleme konusu 994 ada 54 parselde yer alan tüm hisseler üzerinde;

Beyan;

İdari Kamulaştırma Şerhi. İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine; 12/11/2007-16502

Değerleme konusu 994 ada 55 parsel

Sinpaş GYO A.Ş. Ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 56 parsel

Sinpaş GYO A.Ş. Ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

(Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatları alınmış olması nedeni ile plan onaylanma süreci ile ilgili durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçeverisinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu kayıtlarında değerlemeye konu 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar Taşyapı İnşaat Taahüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Dünya Mensucat Ticaret Ve Sanayi A.Ş., Nakkash Diş Ticaret A.Ş., Teksmark Tekstil Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Bondi Tekstil Sanayi Ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olup 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 ve bu tarihlerden sonra herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.
Değerleme konusu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmazda ise 23.06.2016 tarihli 11851 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisi işlemi ile rapora konu bağımsız bölümlerin mülkiyetinin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Bondi Tekstil ve Ticaret A.Ş., Teksmark Tekstil, Sani ve Ticaret A.Ş. adına payları oranında tescil edildiği görülmüştür. 01.04.2022 tarih 9573 ve 9574 yevmiye ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların tamamının Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçtiği görülmüştür.
29.05.2017 tarihinde taşınmazlar için tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat ruhsatı ve ruhsatı eki olan 28.03.2017 tasdik tarihli mimari projeye göre bağımsız bölüm sayısı değişmiştir. Bu duruma istinaden 16.11.2017 tarih 19146 yevmiye ile projede 1099 bağımsız bölüm olarak yeniden kat irtifakı kurulmuştur.
Değerleme raporu bu kapsamda hazırlanmıştır.

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

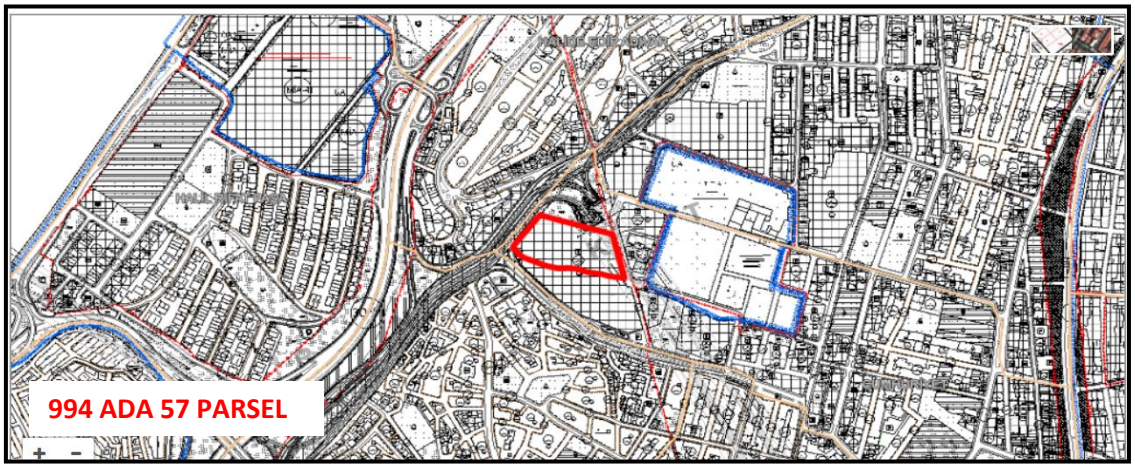
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

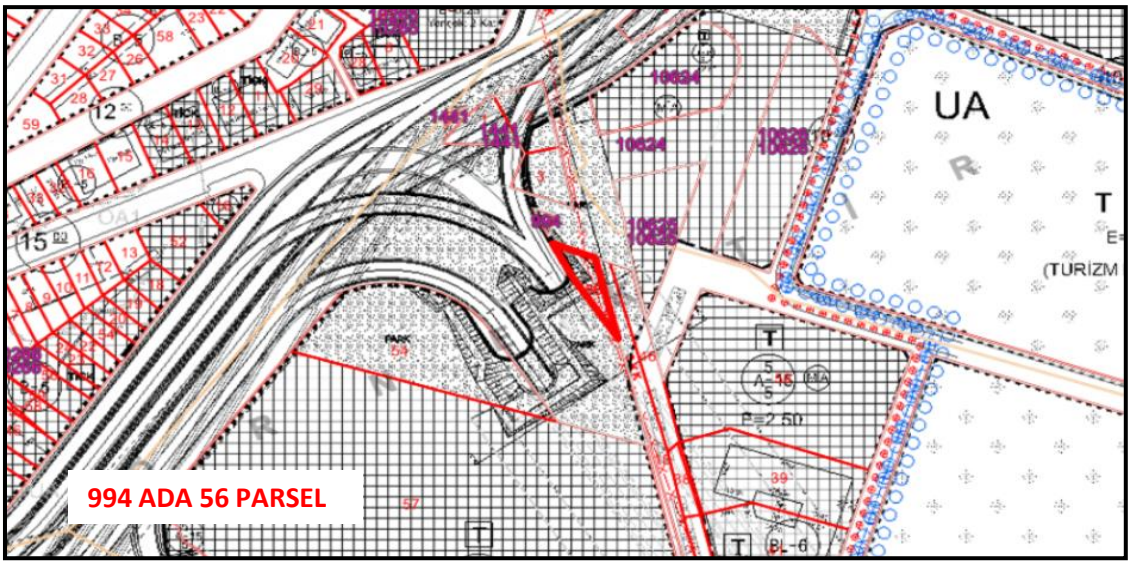
Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgilerine göre değerlemeye konu taşınmazlar 15.09.2023 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
Değerlemeye konu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz "Ticaret Alanında kalmaktadır. [T] rumuzlu Ticaret alanlarında yapılaşma koşulu E=2,50 ve Yençok=15 kattır. Bu alanlarda konut kullanımı yer alamaz. Bu alanlarda yapılacak ifrazlarda parsel cephesi 20m.den, parsel büyüklüğü 2000 m²den az olamaz.
(Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup ruhsata esas plan tarihi 08.02.2007 tasdik tarihli plandır. Plan koşullarındaki değişikliklerin kat mülkiyetli taşınmazlara herhangi bir olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar yine aynı plan kapsamında "Park Alanı"nda kalmaktadır. 994 ada 56 parsel İstanbul 2 Numaralı kültür varlıklarını koruma bölge kurulunun 09.09.2021 tarih 9608 sayılı kararı gereği kurul görüşünün alınması gerekmektedir.

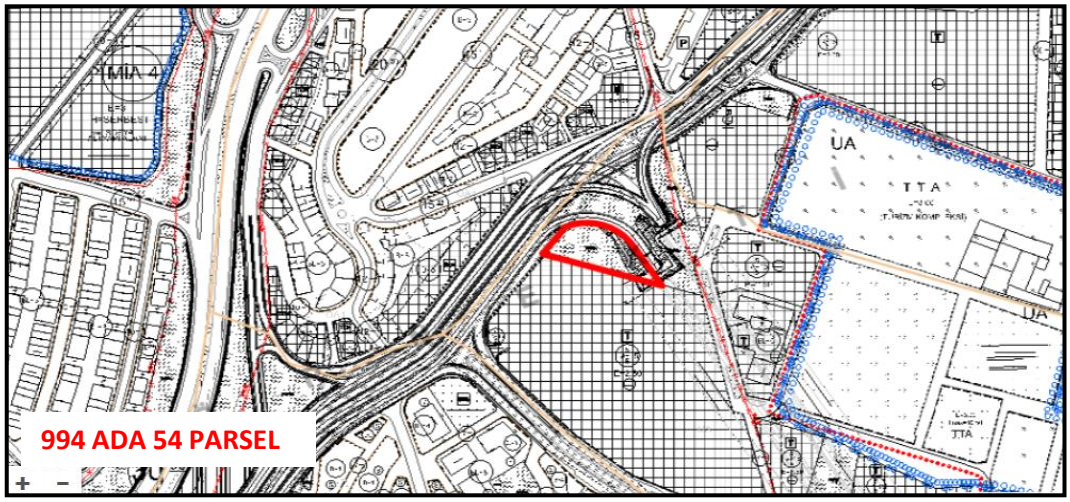
2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum yazılarına göre değerlemeye konu taşınmazlar 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
Değerlemeye konu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz min. TAKS:0,35,-maks TAKS:0,50, Emsal:3,00, H: serbest ve ayrık nizam olmak üzere "Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Konu taşınmazlardan 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar da aynı plan kapsamında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi"nde kalmaktadır. Ayrıca 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz kısmen; 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar tamamen 21.07.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli mer'I 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. 2023 yılında onaylanan plan ile 994 ada 54-55-56 parseller "park" alanı, 994 ada 57 parsel "tiacere alanında" kalmaktadır.


994 ADA 57 PARSEL


994 ADA 56 PARSEL
UA
T
(TURİZM
P=2.50
PARK

994 ADA 55 PARSEL
UA
T T
(TURİZM K
P=2.50
PARK



2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Şişli Belediye arşivinde dosyası incelenmiş olup, ayrıca ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Ada-Parsel-Blok	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
994-57	**27.12.2018**	**2018/25654**	**İsim Değişikiği Yapı Kullanma İzin Belgesi**	**V.A**	**Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan**	**1099**	**171.456,23 m²**
994-57	**5.10.2018**	**12/2-44**	**İsim Değişikiği Ruhsatı**	**V.A**	**Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan**	**1099**	**171.456,23 m²**
994-57	29.05.2017	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1099	171.456,23 m²
994-57	26.01.2017	12/2-44	İsim Değişikiği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m²
994-57	10.06.2016	12/2-44	İsim Değişikiği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m²
994-57	5.04.2016	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m²
994-57	29.07.2015	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.261	171.440,34 m²
994-57	17.06.2015	12/2-44	İsim Değişikiği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.250	166.330,36 m²
994-57	28.03.2014	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.250	166.330,36 m²
994-57/A	27.02.2013	12/2-44	İsim Değişikiği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	455	119.233,73 m²
994-57/B	27.02.2013	12/2-45	İsim Değişikiği Ruhsatı	III.A	Dükkan, Ortak Alan	2	25.730,50 m²
994-57/A	31.05.2012	2-44	Yeni Yapı Ruhsatı	V.A	Rezidans, Dükkan,Ofis, Ortak alan	455	119.233,73 m²
994-57/B	31.05.2012	2-45	Yeni Yapı Ruhsatı	III.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	2	25.730,50 m²

27.12.2018 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ				
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN
1099	**80.690,63 m²**	**2.793,19 m²**	**87.972,41 m²**	**171.456,23 m²**

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapılan Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri vb. konulardaki incelemeleri sonucunda olumsuz herhangi bir belge ve evraka rastlanmamıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti.
İçerenköy Mahallesi, Bahçeler Arası Sokak No:31 Özel İşyeri:3 Ataşehir/İstanbul

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 57 parselde yer alan 15335,23 m² alanlı "59 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" niteliğindeki arsa üzerinde tanımlanmış olan “Queen Central Park Bomonti” projesindeki tarafımıza iletilen stok listelerdeki bağımsız bölümlerdir.
Değerleme konusu 994 ada 54-55-56 paseller ise "Arsa" niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar İstanbul ili Şişli ilçesi Cumhuriyet Mahallesi Sinpaş Queen Central Park Projesi, No:8 posta adresli bina içerisinde yer almaktadır. Bulunduğu bölge niteliğinde kentin sosyal donatı alanlarına erişilebilirliği yüksek bir lokasyonda konumlanan taşınmaz; markalı konut projelerine ev sahipliği yapan Bomonti bölgesinde bulunmaktadır. Taşınmazın etrafı orta-üst sınıfa hitap eden 8-10 katlı apartman daireleri ile çevrilidir. Taşınmaz kendisi ile benzer nitelik özellikler gösteren Anthill Residence, Sinpaş Central Park, Now Bomonti,I Tower Bomonti, Divan Residence at Bomonti Plaza gibi prestijli konut projelerine komşu lokasyonda bulunmaktadır.

Konut fonksiyonlu gelişmiş ve inşaatı devam eden-bitmiş rezidans nitelikli yapılar ile sitelerin yer aldığı bölgede konumludur. Merkezi bir konumda olup ulaşılabilirliği yüksektir. Şişli Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Florence Nightingale, Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Şişli Teknik Endüstri Meslek Lisesi,Cevahir AVM, City's Nişantaşı, Trump Alışveriş Merkezi, taşınmazın etrafında bulunan belli başlı nirengi noktalarındandır.

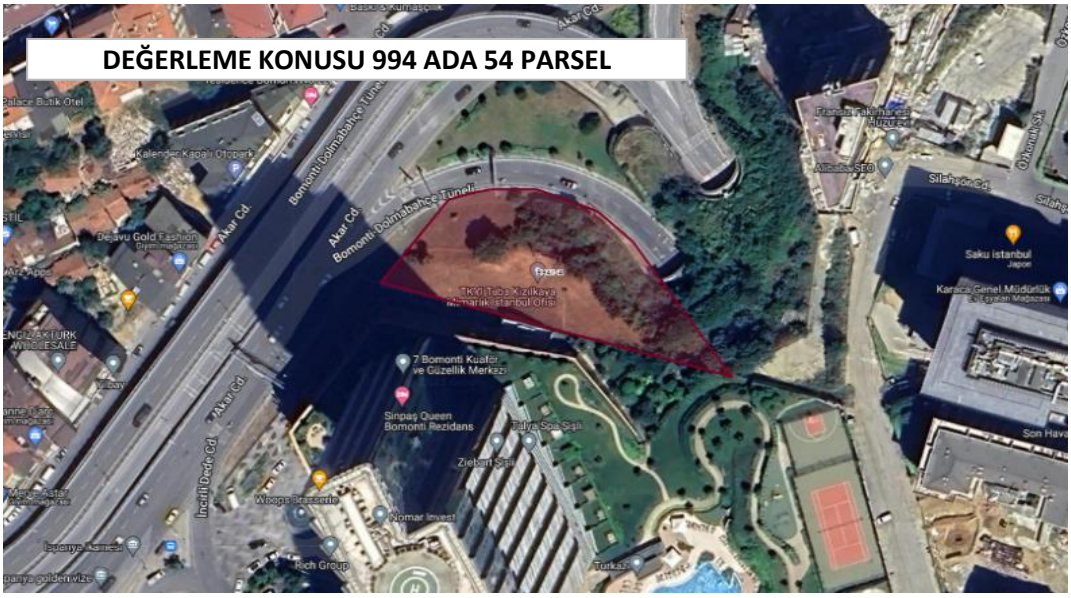
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Çevre yolu veya Kağıthane-Beşiktaş Tüneli üzerinden Akar Caddesi'nden sonra İncirli Dede Caddesi ile ulaşılabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 6,18km, D-100 Yolu'na yaklaşık 1,38km mesafededir.

Cemil Taşcıoğlu
Perpa
Torun Center
Cevahir AVM
Bomontiada
Değerleme Konusu Taşınmazlar
Anthill Residence
Feriköy Mezarlığı

DEĞERLEME KONUSU 994 ADA 56 PARSEL

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 994 ada 54 parsel 2696,54 m² alanlı arsa olup, düzgün bir geometrik formu bulunmamaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiş olup kısmen inşaat malzemeleri depolanmaktadır.
Değerleme konusu 994 ada 55 parsel 38,62 m² alanlı arsa olup, geometrik olarak üçgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.
Değerleme konusu 994 ada 56 parsel 255,36 m² alanlı arsa olup, geometrik olarak üçgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.

Değerleme konusu proje 994 ada 57 parsel 15.335,23 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Proje panoramik olarak İstanbul Boğazı'na ve Tarihi Yarımada'ya hakimdir. Queen Bomonti projesi içerisinde ihtiyaçlar doğrultusunda farklı ticari birimler, SPA merkezi, helikopter pisti, yürüyüş ve çocuk oyun alanları, peyzaj alanları, spor sahaları, kapalı otopark alanı, havalimanı transfer merkezi yer almakta olup ticari üniteler eczane, berber, terzi, kuaför, kuru temizleme, market vs. şeklinde farklılaşmaktadır. Parsel üzerinde tek blok oturumunda toplam 171.440,38 m² inşaat alanına sahip 10 bodrum, zemin ve 48 normal kat olmak üzere toplam 59 kat olarak inşa edilmiştir. Binanın bodrum katlarında otopark alanı ve teknik hacimlere ait alanlar bulunmaktadır.
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.
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 39 adettir. (36 adet konut, 3 adet dükkan ticaret)

Kat	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat	Bağımsız Bölüm Sayısı
10. Bodrum Kat	Ortak Alan	10. Kat	24	30. Kat	16
9. Bodrum Kat	Ortak Alan	11. Kat	22	31. Kat	22
8. Bodrum Kat	2	12. Kat	21	32. Kat	22
7. Bodrum Kat	Ortak Alan	13. Kat	22	33. Kat	19
6. Bodrum Kat	Ortak Alan	14. Kat	26	34. Kat	20
5. Bodrum Kat	1	15. Kat	23	35. Kat	26
4. Bodrum Kat	Ortak Alan	16. Kat	22	36. Kat	22
3. Bodrum Kat	Ortak Alan	17. Kat	18	37. Kat	20
2. Bodrum Kat	Ortak Alan	18. Kat	22	38. Kat	22
1. Bodrum Kat	Ortak Alan	19. Kat	22	39. Kat	24
Zemin Kat	25	20. Kat	22	40. Kat	26
1. Kat	26	21. Kat	20	41. Kat	21
2. Kat	25	22. Kat	25	42. Kat	22
3. Kat	26	23. Kat	21	43. Kat	23
4. Kat	26	24. Kat	26	44. Kat	23
5. Kat	25	25. Kat	22	45. Kat	20
6. Kat	25	26. Kat	22	46. Kat	20
7. Kat	26	27. Kat	22	47. Kat	22
8. Kat	24	28. Kat	19	48. Kat	16
9. Kat	25	29. Kat	16	**TOPLAM**	**1099**

BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI				
KONUT	TİCARET			
	DÜKKAN	OFİS	TESİS- KULÜP	LOUNGE- KAFE
1078	12	7	1	1
	21			
1099				

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

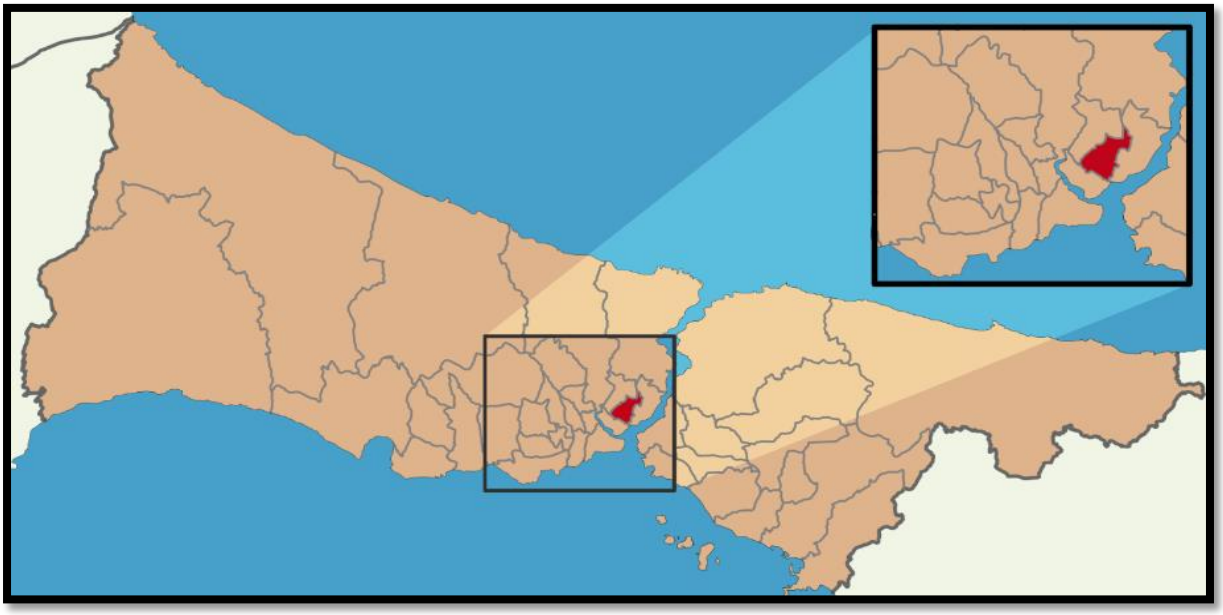
4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul'un modernleşme sürecinde önemli bir rol oynayan ve 19. yüzyıldan itibaren bir ilçedir. Bölgenin yerleşiminin genişletilmesi, Tanzimat reformlarının planlanan düzenlemeleri ve 1870 Beyoğlu Yangını sonrasında oluşan ihtiyaçlarla hızlanmıştır. Özellikle Abdülmecid döneminde Nişantaşı ve Teşvikiye mahallelerinin iskanı teşvik edilmiş, 1881'de atlı tramvayın Taksim'den Şişli'ye kadar uzanması bölge büyümesine ivme kazandırılmıştır. 1913'te elektrikli tramvayın devreye alınmasıyla Şişli, İstanbul'un modern altyapıya sahip nadir semtlerinden biridir.

19. yüzyılın sonlarına doğru, Şişli'deki zengin azınlıklar, Batılı yaşam tarzını benimseyen Osmanlı elitleri ve yabancıların yerleştiği, çağdaş yaşam standartlarının özellikleri bir bölge haline geldi. Bu dönemde Darülaceze, Şişli Hamidiye Etfal Hastanesi gibi önemli yapılar inşa edilmiş; Halaskargazi Caddesi civarında evler, konaklar ve apartmanlar yükselmeye başladı. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gitmeden önce bu bölgedeki konaklaması, dönemin yapılaşma düzeyi ve semtin önemine işaret etmektedir.

Cumhuriyet döneminde Şişli, İstanbul'un en seçkin yerleşim bölgelerinde biri olmaya devam etmiş, alışveriş merkezleri ve sosyal alanlarıyla öne çıkmıştır. Halaskargazi, Rumeli ve Vali Konağı caddeleri, 20. yüzyılın ikinci yarısında İstanbul'un en gözde alışveriş noktaları arasında yer almıştır. Bomonti, Maslak ve Büyükdere Caddesi gibi bölgedeki, gökdelenler, iş merkezleri ve lüks otellerin yükseldiği birer finans ve ticaret merkezi haline dönüşmüştür.
Kültürel ve tarihi açıdan zengin bir ilçe olan Şişli; Darülaceze, Etfal Hastanesi, Teşvikiye ve Meşrutiyet camileri, Atatürk Müzesi, Maçka Silahhanesi ve Abide-i Hürriyet Anıtı gibi önemli yapılara ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca tiyatrolar, konser salonları, üniversite birimleri ve Ali Sami Yen Stadyumu gibi sosyal ve kültürel mekanlara sahiptir.

Günümüzde Şişli, İstanbul'un en hızlı dönüşen bölgelerinden biri olup, iş ve finans merkezleriyle Türkiye ekonomisinin önemli bir merkezi haline gelmiştir. Hem tarihi değişimi hem de modernleşen yüzüyle, Şişli, İstanbul'un kültürel, ekonomik ve sosyal değişimi önemli bir yere sahiptir.
Şişli nüfusu 2023 yılına göre 264.736. Bu nüfus, 128.084 erkek ve 136.652 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,38 erkek, %51,62 kadındır.



Harita 2 - Şişli'nin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

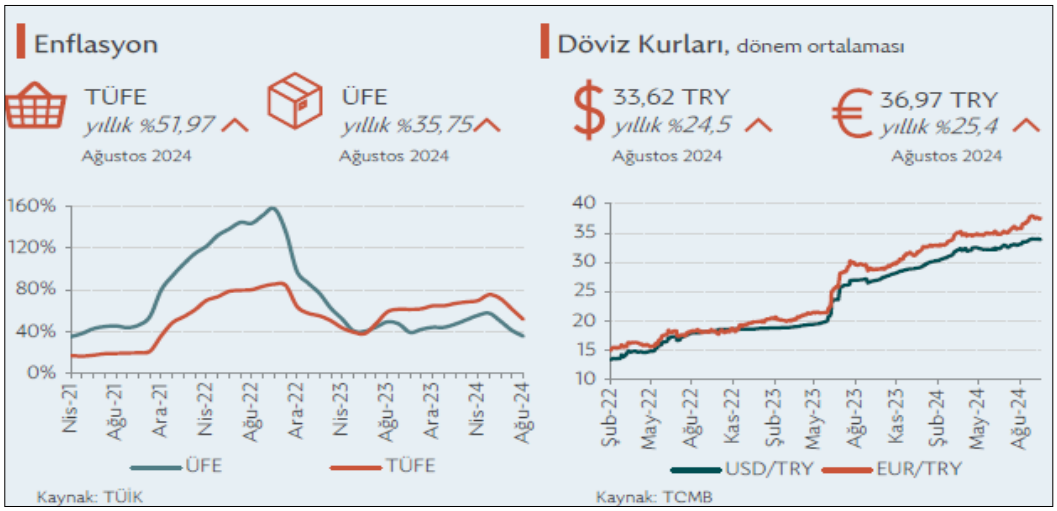
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politakalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

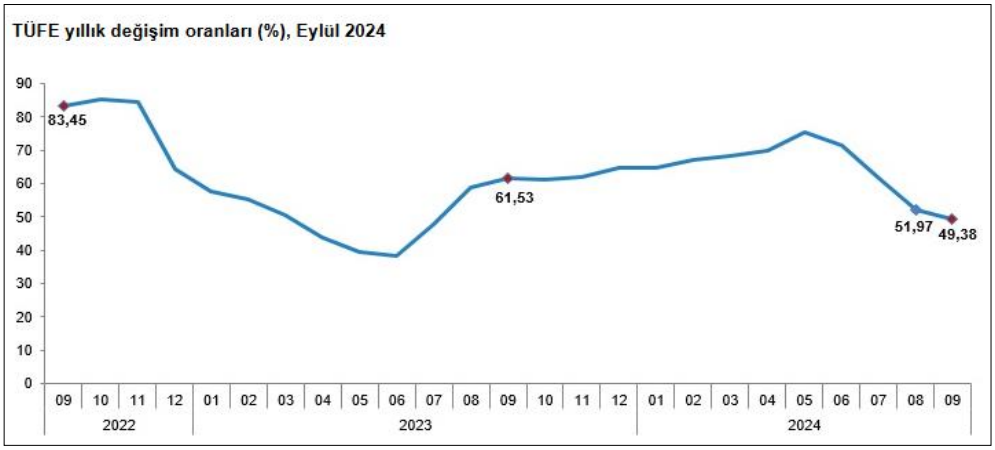
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörüleri ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrışan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

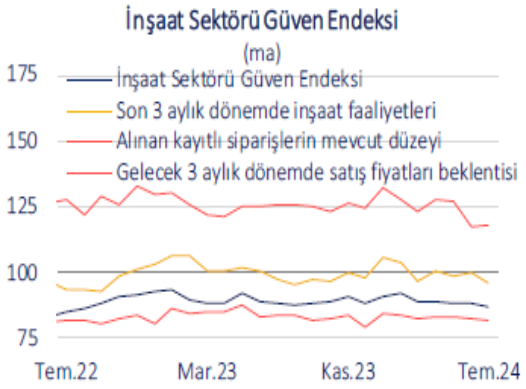
Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.
Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

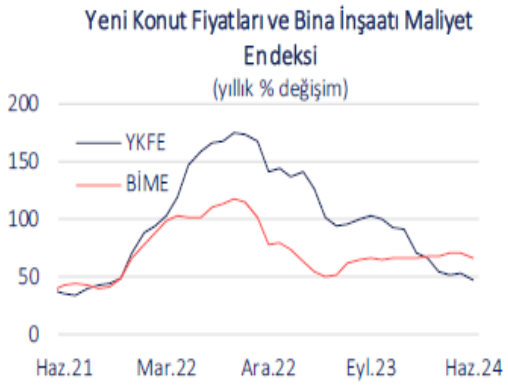
Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)

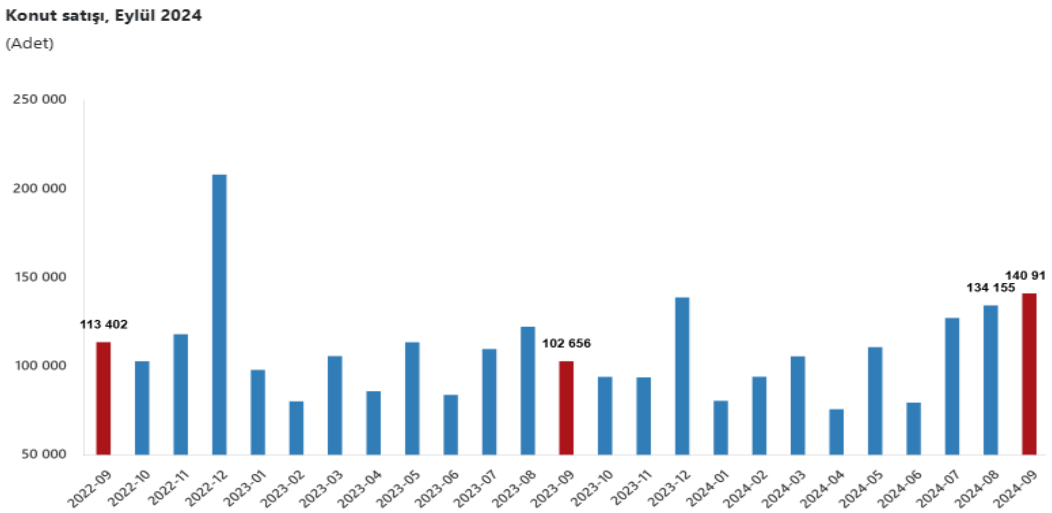




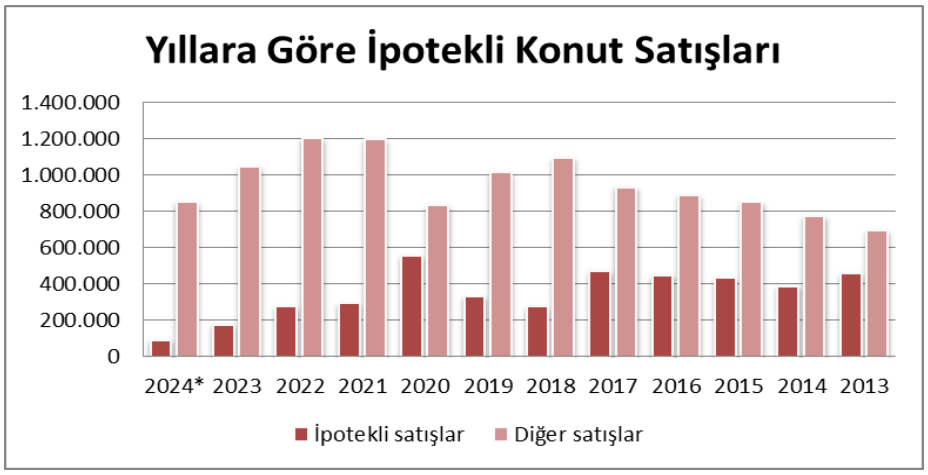
Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

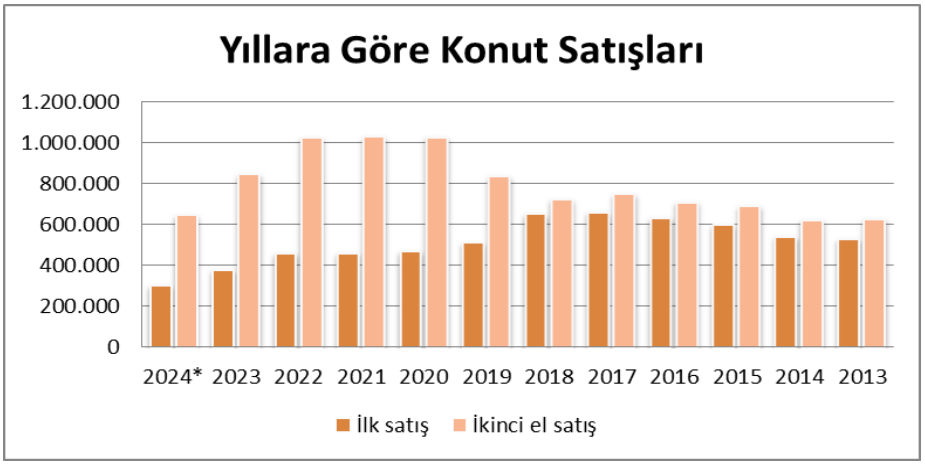
TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.
Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.



Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TUİK)
(2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.
Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**127 880**	**-7,7**	**699 960**	**-3,7**	**146 157 001**	**-3,5**
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		**139 711**	**9,3**	**857 867**	**22,6**	**168 202 851**	**15,1**
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**99 188**	**7,7**	**642 394**	**2,5**	**129 042 839**	**1,1**
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		**86 818**	**-12,5**	**535 115**	**-16,7**	**107 747 109**	**-16,5**
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;
Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Merkezi konumda yer almaktadırlar.
* Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır. Çevre yolu ve Kağıthane- Beşiktaş Tüneline yakın mesafede konumludurlar.
* Ana cadde üzerinde konumlu olup algılanabilirlikleri ve reklam kabiliyetleri yüksektir.
* 994 ada 57 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
* Çevresinde 5-6 katlı konut fonksiyonlu fiziksel yaşı yüksek binalar çoğunluktadır.
* 994 ada 54-55-56 parsellerin imar durumuna göre yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

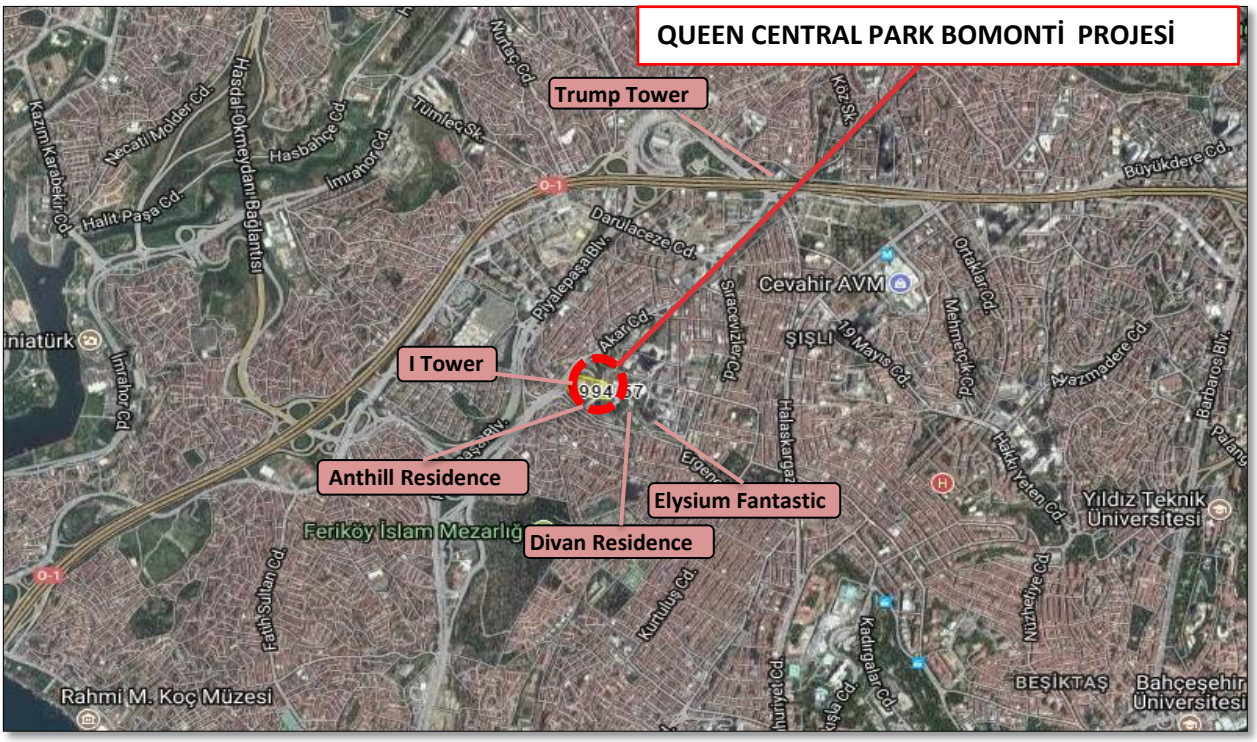
5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Queen Central Park Bomonti Projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- 994 ada 57 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* ANTHILL RESİDENCE

Aynı bölgede 54 katlı iki kuleden oluşan Anthill Residence projesi 804 konuttan meydana gelmekte olup 150 bin metrekare inşaat alanına sahiptir.1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

13. KAT	1+1	90 m²	11.250.000 TL	125.000 TL/m²
6. KAT	2+1	100 m²	14.500.000 TL	145.000 TL/m²
13. KAT	2+1	140 m²	15.500.000 TL	110.714 TL/m²
Ortalama				**126.905 TL/m²**

* SİNPAŞ QUEEN BOMONTİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede ikinci el satışlardır.

30+ KAT	1+1	88 m²	14.900.000 TL	169.318 TL/m²
3. KAT	2+1	140 m²	20.000.000 TL	142.857 TL/m²
9. KAT	1+0	55 m²	6.800.000 TL	123.636 TL/m²
Ortalama				**145.271 TL/m²**

* ELYSIUM FANTASTIC BOMONTİ

Aynı bölgede konumlu olup 346 bağımsız bölümlü, 37 m²-263 m² arası 1+1, 2+1 ve 3+1, 'dublex' ve 'penthouse'(2+1, 3+1) daire tipleri bulunmaktadır.

12. KAT	1+1	70 m²	7.000.000 TL	100.000 TL/m²
11. KAT	2+1	100 m²	9.500.000 TL	95.000 TL/m²
12. KAT	1+1	64 m²	6.350.000 TL	99.219 TL/m²
Ortalama				98.073 TL/m²

* DIVAN RESIDENCE BOMONTI

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Bomonti Divan Residence 56 bin metrekarelik inşaat alanına inşa edilmiş 4 bin 600 metrekarelik sosyal alan; 1600 metrekarelik ticari alan ve 35 bin metrekarelik residence alanından oluşmaktadır. 2011 Aralık ayında teslim edilen projede 257 adet 84 ile 93 m2 aralığında değişen 1+1, 28 adet 168- 186 m2 aralığında değişen 2+1, 6 adet 252 ile 279 m2 aralığında değişen 3+1 ve 5 adet 500 ile 558 m2 aralığında değişen penthouse daire bulunmaktadır.

14. KAT	2+1	181 m²	17.350.000 TL	95.856 TL/m²
17. KAT	2+1	185 m²	18.500.000 TL	100.000 TL/m²
25. KAT	1+1	90 m²	13.000.000 TL	144.444 TL/m²
Ortalama				**113.434 TL/m²**

* TRUMP TOWERS

Mecidiyeköyde çevre yolu karşısında yer alan Trump Towers projesinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire ve ofis tipleri bulunmaktadır.

28. KAT	2+1	168 m²	27.700.000 TL	164.881 TL/m²
13. KAT	2+1	175 m²	23.100.000 TL	132.000 TL/m²
30+. KAT	3+1	256 m²	50.000.000 TL	195.313 TL/m²
Ortalama				**164.064 TL/m²**

* KETEN PAPİLİO BOMONTİ

Keten Grup ve Primist ortak yatırımı olan Keten Papilio projesi Bomonti'de 6 katlı tek blokta 30 daireden meydana gelen projede dairelerin yanı sıra 7 adet dükkan yer almaktadır. Keten Papilio Bomonti'de 8 adet 1+1 daire, 17 adet 2+1 daire, 5 adet 3+1 dubleks daire bulunmaktadır. Projede 1+1'ler 68 metrekare, 2+1'ler 80 ila 165 metrekare, 3+1 dubleksler 140 ila 160 metrekare büyüklüğe sahiptir.

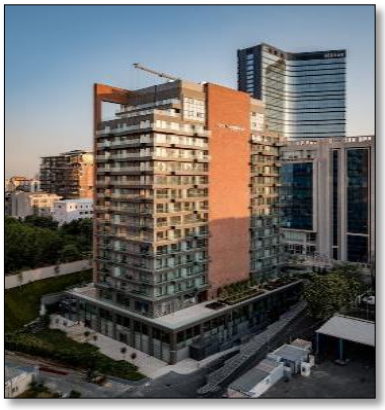
5. KAT	3+1	160 m²	13.400.000 TL	83.750 TL/m²
1. KAT	2+1	90 m²	11.150.000 TL	123.889 TL/m²
Ortalama				**103.819 TL/m²**

* THE HOUSE RESICENCE

15 katlı tek bloktan oluşan Bomonti Modern Palas projesi yüksek yaşam standartları için her şey düşünülerek tasarlanmış 66 ila 210 metrekarelik 1+1 ve 2+1 dairelerden oluşmaktadır. Proje içerisinde toplamda 98 konut yer almaktadır.

5. KAT	2+1	110 m²	15.050.000 TL	136.818 TL/m²
14. KAT	1+1	65 m²	12.500.000 TL	192.308 TL/m²
Ortalama				**164.563 TL/m²**

* THE HOUSE RESICENCE



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan The House Residence Bomonti projesi 51 oda kapasiteli ve 155 daireli otel ve rezidanstan oluşan 32.000 m2'lik karma projede, rezidans katlarının, otel ulaşım ve fonksiyonlarından tamamen ayrışmış olmasına karşın, rezidans ünitelerinin otelin tüm olanaklarından yararlanmasını sağlayan fonksiyonel ilişki sağlanmıştır.

13. KAT	1+1	89 m²	15.700.000 TL	176.404 TL/m²
Ortalama				**176.404 TL/m²**

OFİS EMSALLERİ

* I TOWER

Şişli Bomonti'de yükselen iTower Bomonti projesi aynı bölgede konumlu, 36 kattan oluşmakta olan projede toplam 213 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.60 metrekare, 120 metrekare, 180 metrekare ve 300 metrekarelik ofisler yer aldığı proje Tago Mimarlık imzası taşımaktadır.

4. KAT	2+1	95 m²	9.300.000 TL	97.895 TL/m²
9. KAT	1+0	65 m²	6.000.000 TL	92.308 TL/m²
10. KAT	1+0	60 m²	6.500.000 TL	108.333 TL/m²
4. KAT	1+0	65 m²	7.250.000 TL	111.538 TL/m²
4. KAT	1+1	61 m²	6.250.000 TL	102.459 TL/m²
Ortalama				**102.507 TL/m²**

* NOW BOMONTI

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 15 katlı tek bloktan meydana gelen Now Bomonti karma konseptli bir proje olan Now Bomonti İş Merkezi; 5000 m2 arsa üzerinde 1+0, 1+1, 2+1 formundaki ofis niteliğinde 100 bağımsız bölümden oluşmakta olup 60 metrekare ile 2 bin metrekareye kadar uzanabilen modüler bir sisteme sahiptir.

1. KAT	1+0	200	40.000.000 TL	200.000 TL/m²
2. KAT	3+0	287	35.000.000 TL	121.951 TL/m²
-. KAT	3+1	240	33.750.000 TL	140.625 TL/m²
3. KAT	2+1	140	17.500.000 TL	125.000 TL/m²
Ortalama				**146.894 TL/m²**

* **HEViDi iNŞAAT & GAYRİMENKUL**

Tel 0 (542) 113 13 13

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 29 kattan oluşmakta olan Bomonti Business Center projesinde her katta 4 adet ofis bulunmaktadır. Emsal taşınmaz projenin 6. katında yer almakta ve 220 m² alanlı ve 29.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	220 .-M²	29.500.000 .-TL	134.091 .-TL/M²

* **KOÇKAN GAYRİMENKUL**

Tel 0 (534) 555 52 62

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 29 kattan oluşmakta olan Bomonti Business Center projesinde her katta 4 adet ofis bulunmaktadır. Emsal taşınmaz projenin 1. katında yer almakta ve 230 m² alanlı ve 28.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	230 .-M²	28.000.000 .-TL	121.739 .-TL/M²

* **REHA MEDİN EMLAK**

Tel 0 (530) 234 58 68

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şişli Cumhuriyet Caddesi üzerinde 30 üzeri yıllık binada 1. katta konumlu 180 m² alan kullanımına sahip ofis 18.800.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	180 .-M²	18.800.000 .-TL	104.444 .-TL/M²

* **NAZLI SADIGOVA GAYRİMENKUL**

Tel 0 (532) 632 04 74

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şişli Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde 26-30 yıllık binanın yer alan 1. katta konumlu 130 m² alan kullanımına sahip ofis 7.900.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	130 .-M²	7.900.000 .-TL	60.769 .-TL/M²

Dükkan Emsalleri

1 **KELLER WILLIAMS KARMA GAYRİMENKUL**

Tel 0 (538) 030 43 23

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Vouge Bomonti Projesinde zemin katta konumlu 400 m² net alanlı dükkan 17.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	400 .-M²	17.750.000 .-TL	44.375 .-TL/M²

2 **KELLER WILLIAMS KARMA GAYRİMENKUL**

Tel 0 (538) 030 43 23

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Vouge Bomonti Projesinde zemin katta konumlu 487 m² net alanlı dükkan 19.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	487 .-M²	19.000.000 .-TL	39.014 .-TL/M²

3 İSTANBUL ESTATE AGENCY - NAYLA

Tel 0 (535) 432 19 13

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şişli, Duatepe Mahallesinde zemin katta yer alan köşe konumlu 137 m² taşınmaz için 25.000.000.-TL bedel istenmektedir.

SATILIK	137 .-M²	25.000.000 .-TL	182.482 .-TL/M²

4 ARTİSTANBUL GAYRİMENKUL BEBEK

Tel 0 (552) 053 56 22

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Şişli Bomonti Residenced By Rotana'da zemin katta yer alan 250 m² alan kullanımlı dükkan 64.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M²	64.000.000 .-TL	256.000 .-TL/M²

5 ARTİSTANBUL GAYRİMENKUL

Tel 0 (531) 385 02 01

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda The Bomonti Residences By Rotana Projesinde zemin katta konumlu 85 m² net alanlı dükkan 20.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	85 .-M²	20.500.000 .-TL	241.176 .-TL/M²

Arsa Emsalleri

1 BİZZ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 768 12 09

Taşınmazların yakınında, 2.000 m² yüzölçüme sahip arsa 158.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Z+5 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2000 .-M²	158.000.000 .-TL	79.000 .-TL/M²

2 NISH REAL ESTATE NİŞANTAŞI

Tel 0 (533) 727 37 68

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Merkez Mahallesi'nde konumlu (Şişli) 1029 ada 60 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 123 m² alanlı arsa 28.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın konut imarlı bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	123 .-M²	28.000.000 .-TL	227.642 .-TL/M²

3 APEXIUM GAYRİMENKUL

Tel 0 (501) 148 34 00

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kaptanpaşa Mahallesi'nde konumlu 10268 ada 15 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 378 m² alanlı arsa 65.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın konut imarlı blok nizam 5 kat yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	378 .-M²	65.000.000 .-TL	171.958 .-TL/M²

4 HASGÜL İNŞAAT GAYRİMENKUL

Tel 0 (536) 434 28 58

Taşınmazların yakınında, Cumhuriyet Mahallesi 995 ada 19 parsel olarak beyan edilen 100 m² yüzölçüme sahip arsa 25.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret imarlı, bitişik nizam, 6 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	100 .-M²	25.000.000 .-TL	250.000 .-TL/M²

5 HASGÜL İNŞAAT GAYRİMENKUL

Tel 0 (536) 434 28 58

Taşınmazların yakınında, Kaptanpaşa Mahallesi 10374 ada 15 parsel olarak beyan edilen 100 m² yüzölçüme sahip arsa 4.350.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı, blok nizam, 4 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	60 .-M²	4.350.000 .-TL	72.500 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, değerleme konusu proje tarzında projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilirliği yüksektir. Bölgede benzer nitelikte satılık arsa arzı çok düşüktür. Emsallerde görüldüğü üzere yakın çevresinde bulunan satılık arsalar alan ve nitelik olarak taşınmaza göre çok farklıdır. Benzer büyüklükte ve nitelikte satılık/satılmış arsaya rastlanmamış olup, alan ve yapılaşma koşulları en yakın 5 adet emsal seçilerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.
Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki yapılaşma hakkı olan taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 80.000-250.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevkii, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alınarak arsa birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut ve ofis birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 90.000.-TL ile 200.000.-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları , cephe özellikleri gibi çeşitli parametleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Dükkan birim m² değerlerinin ise, 200.000 - 250.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede ticariler için konum, alan vb .niteliklerine göre birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 994 ADA 54 PARSEL (ARSA-TL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		158.000.000 - 0%	28.000.000 0%	65.000.000 0%	25.000.000 0%	4.350.000 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	2.697 m²	2.000 79.000 0%	123 227.642 -30%	378 171.958 -30%	100 250.000 -30%	60 72.500 -30%
İMAR KOŞULLARI İMAR KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		Z+5 Kat -15%	Z+4 Kat -15%	Z+4 Kat -15%	Z+5 Kat -15%	Z+3 Kat -15%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	İBB HİZMET ALANI	Konut + Ticaret -20%	Konut -15%	Konut -15%	Ticaret -30%	Konut -15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-10%	0%	0%	25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-80%	-75%	-85%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**42.700**	**47.400**	**45.528**	**42.989**	**37.500**	**39.875**

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki yapılaşma hakkı olan arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 80.000-250.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevkii, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 42.700-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 994 ada 54, 55 ve 56 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, imar planlarında "yol alanı"nda ve "İBB Hizmet Alanında" kalmaktadırlar. Bu alanlarla ilgili olarak Büyükşehir Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağının ya da kamulaştırmanıın ne zaman yapılacağının henüz belli olmadığı öğrenilmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları belirlenen kamulaştırma bedellerine itiraz edilmesi durumları dikkate alınarak bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmış ve Şişli Belediyesi tarafından belirlenen arsa rayiç bedelinin üzerinden yaklaşık %40/50 iskonto oranı düşülmek sureti ile birim m2 değerleri 42.700 TL olarak takdir edilmiştir. Şişli Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, konu parsellerin cepheli olduğu cadde için 2024 yılı arsa rayiç değeri 71.717.-TL/m²'dir.
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli' nin ticaret ve konut yapılaşmasında gelişmiş ve yoğun olarak talep gören bir konumda yer almaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m² değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerleme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 54 PARSEL)				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
994	**54**	**2.696,54**	**42.700**	**115.142.258 TL**
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				**115.142.000 TL**
ARI FİNANSAL KIRALAMA A.Ş. Ve SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)				**69.085.355 TL**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 55 PARSEL)				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
994	**55**	**38,62**	**42.700**	**1.649.074 TL**
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				**1.649.000 TL**
ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Ve SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)				**989.444 TL**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 56 PARSEL)				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
994	**56**	**255,36**	**42.700**	**10.903.872 TL**
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				**10.904.000 TL**
ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Ve SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)				**6.542.323 TL**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT BİRİMLERİ İÇİN / 930 NOLU B.B.						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ANTHILL	ELYSIUM FANTASTIC	DİVAN BOMONTİ	TRUMP TOWERS	THE HOUSE RESIDENCE
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		11.250.000 - 0%	7.000.000 0%	13.000.000 0%	23.100.000 0%	12.500.000 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	109 m²	90 125.000 0%	70 100.000 -5%	90 144.444 0%	175 132.000 20%	65 192.308 -5%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	40. KAT	13. KAT 25%	12. KAT 25%	25. KAT 15%	13. KAT 25%	14. KAT 25%
YAPIM YILI YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME	2011	2008 0%	2011 0%	2008 0%	2012 0%	2017 -5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	5%	20%	20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%	-5%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	35%	15%	55%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**184.890**	**168.750**	**135.000**	**166.111**	**204.600**	**250.000**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN / 1098 NOLU B.B.						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		17.750.000 - 0%	19.000.000 0%	25.000.000 0%	64.000.000 0%	20.500.000 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	17 m²	400 44.375 40%	487 39.014 45%	137 182.482 30%	250 256.000 35%	85 241.176 25%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8. BODRUM	ZEMİN -5%	ZEMİN -5%	ZEMİN -5%	ZEMİN -5%	ZEMİN -5%
YAPIM YILI YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME	2011	2008 0%	2011 0%	2008 0%	2012 0%	2017 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	10%	10%	10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		65%	70%	30%	35%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**204.800**	**73.219**	**66.324**	**237.226**	**345.600**	**301.471**

954 ADA 57 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER TABLOSU		
Niteliği	**1/1 Hisse Değeri**	**ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSE DEĞERİ**
KONUT BİRİMLERİNİN TOPLAM DEĞERİ	593.891.000 TL	593.891.000 TL
OFİS BİRİMLERİNİN TOPLAM DEĞERİ	106.828.000 TL	96.720.383 TL
DÜKKAN BİRİMLERİNİN TOPLAM DEĞERİ	16.990.000 TL	15.043.817 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	**717.709.000 TL**	**705.655.199 TL**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış olması, 954 ada 54, 55, 56 parsellerin boş arsa olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir. Bölgede aynı anda satılık ve kiralık dükkan ve konut emsaline ulaşılamamış olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 994 ada 57 parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir. 994 ada 54, 55, 56 parsellerin ise imar durumuna uygun olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	**717.709.000 TL**
TAŞINMAZLARIN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	**705.655.199 TL**
3 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	**127.695.000 TL**
3 ADET ARSANIN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. VE SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞENTOPLAM DEĞERİ	**76.617.122 TL**

9994 ADA 54, 55, 56, 57 PARSELLERDE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. VE SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞENTOPLAM DEĞERİ	**782.272.322 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken yeterli emsal verisine ulaşılmış olması nedeni ile pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre 994 ada 57 parselde yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup, kira değerleri değerleme tablosunda yer almaktadır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;
Yapılan incelemeye göre 994 ada 57 parselde yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “BİNA” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

994 ada 55, 56, 57 parseller "arsa" nitelikli olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Bu kapsamda 994 ada 54,55,56 numaralı parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-j maddesinde “Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.” denilmektedir. Rapor’un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere 827 ve 969 numaralı bağımsız bölümler üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh müşterinin söz konusu hisseleri üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerh taşınmazın müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anlan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

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.Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olup, Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ile ticari ilişkilere istinaden konulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ipotekli bir taşınmaza yatırım yapmamış olup, ticari ilişki kapsamında kendi lehine ipotek belirtmesi yapmıştır. Tebliğ kapsamında ilgili ipoteklerin taşınmazların portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.
Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; ***994 ada 54-55-56 Parsellerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesine düşen ve 994 ada 57 parseldeki stok listelerinde iletilmiş olan bağımsız bölümlerin***

31.12.2024 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

782.272.322 .-TL

(Yedi Yüz Seksen İki Milyon İki Yüz Yetmiş İki Bin Üç Yüz Yirmi Bir Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

945.529.635 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
Ada No	Parsel No	Sinpaş GYO ve ARI FINANSAL KİRALAMA A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Hariç)	Sinpaş GYO ve ARI FINANSAL KİRALAMA A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Dahil)
994	54	69.085.355 TL	75.993.890 TL
994	55	989.444 TL	1.088.389 TL
994	56	6.542.323 TL	7.196.556 TL

994 ADA 57 PARSELDEKİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Sinpaş GYO ve ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Hariç)	Sinpaş GYO ve ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Dahil)	Sinpaş GYO ve ARI A.Ş.Hissesine Düşen Aylık Kira Değeri
994	57	717.709.000 TL	861.250.800 TL	2.305.364 TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çiğdem HATACIKOĞLU	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 411409	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

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