



TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

"Fındıklı Bina I, Genel Müdürlük Binası"

31.12.2013

Ömer Avni Mah.

Meclisi Mebusan Cad. , No: 81 Beyoğlu / İSTANBUL



Takdim:

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1
34427, Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33
Maltepe / İSTANBUL

31.12.2013

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 34427
Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

Konu: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni mahallesinde konumlu ofis binası değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi'nde yer alan 19 ada, 110 no'lu parsel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Sn. Elif İLERİYE ve Sn. Ahmet ARSLAN tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde söz konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin kira bedelleri analiz edilmiştir.

İşbu rapor 31.12.2013 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.



Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)



Baki BUDAKOĞLU

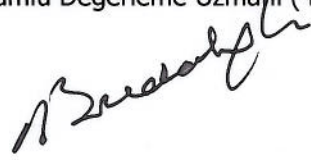
Genel Müdür

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Ahmet ARSLAN Değerleme Uzmanı (400376) 	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159) 



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	31.12.2013/064
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	Açıklamalı Değerleme
İncelemenin Yapıldığı Tarih	17.12.2013
Değerlemesi Yapılan Mülk	Ofis Binası
Gayrimenkulün Adresi	Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad., No: 81 Beyoğlu / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Kargir Banka Binası
Mal Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Ofis
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Yatırım Finansman ve Menkul Değerler A.Ş.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	1.695,50 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	7.102,63 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Yaklaşımı Gelir İndirgeme Yaklaşımı
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri	58.000.000 TL +KDV
KDV Dâhil Adil Piyasa Değeri	~68.440.000 TL
Taşınmazın Aylık Kira Bedeli	285.628 TL + KDV
Taşınmazın KDV Dahil Aylık Kira Bedeli	~337.040 TL
Değerleme Uzmanı	Ahmet ARSLAN



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörölmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması	8
4. Raporu Hazırlayanlar	8
5. Değerleme Tarihi	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
7. Şirket Bilgileri.....	8
8. Müşteri Bilgileri	9
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	14
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	14
3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	15
3.2.3.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri	15
3.2.3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	15
3.2.4. Ulaşım Özellikleri	16
3.2.5. Fiziksel Özellikler	18
3.2.5.1. İç Mekanların Genel İnşaat Özellikleri.....	18
3.2.5.2. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri	19
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	20
4.1. Bölge Gayrimenkul Piyasası Analizi	20
4.2. Emsal Araştırması.....	21
4.2.1. Kiralık Bina ve Ofis Katları Emsali Araştırması	21
4.2.2. Satılık Bina Emsali Araştırması	22
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	24
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	24
5.2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	24
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	24
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	24
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	24
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	25
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	25
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	25
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	25
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26
5.3.2.3. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	26
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	27
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	27



5.4.1. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
5.4.2. 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	28
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	29
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü	29
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	30
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	38



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 064 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

3. Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

4. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Sn. Ahmet ARSLAN tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı Elif İLERİYE çalışmalar sırasında destek vermiştir.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

7. Şirket Bilgileri

ÜNİVANİ : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ADRES : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İRTİBAT BİLGİLERİ:

Telefon: 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

KURULUŞ YILI: 19.07.2005

KURULUŞ SERMAYESİ: 460.000 TL



BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****8. Müşteri Bilgileri****ÜNVANI** : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**ADRES** : Meclisi Mebusan Caddesi Mollabayırı sokak No:1 Fındıklı / İSTANBUL**İRTİBAT BİLGİLERİ:****Telefon:** (0212) 334 50 20**Faks** : (0212) 334 50 27**Web** : www.tskbgoy.com.tr**KURULUŞ YILI:** 2006**ÇIKARILMIŞ SERMAYE:** 150.000.000 TL**KAYITLI SERMAYESİ** : 200.000.000-TL**ORTAKLIK YAPISI:**

	Pay Tutarı (TL)	Oran
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000 TL	% 59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	2.000.000 TL	% 1,33
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güv. ve Yar.Vak.	1.150.000 TL	% 0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	449.998 TL	% 0,30
TSKB A.Ş. Memurları ve Müstahdemleri Yrd ve Emk. Vakfı	400.000 TL	% 0,27
Diğer	2 TL	% 0,00
Halka Açık	57.500.000 TL	% 38,33
TOPLAM	150.000.000 TL	%100,00

9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Ömer Avni mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2013 tarihi itibarıyla adil piyasa satış değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki

bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibarı ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.624.240 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Bağcılar, en az nüfuslu ilçesi Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	13.883	Beykoz	247.284	Gaziosmanpaşa	482.553	Silivri	144.781
Arnavutköy	198.230	Beylikdüzü	218.120	Güngören	309.135	Sultanbeyli	298.143
Ataşehir	387.502	Beyoğlu	248.206	Kadıköy	531.997	Sultangazi	483.225
Avcılar	383.736	Büyükçekmece	192.843	Kâğıthane	419.865	Şile	28.847
Bağcılar	746.650	Çatalca	63.379	Kartal	440.887	Şişli	320.763
Bahçelievler	600.900	Çekmeköy	183.013	Küçükçekmece	711.112	Tuzla	197.230
Bakırköy	220.663	Esenler	461.382	Maltepe	452.099	Ümraniye	631.603
Başakşehir	284.488	Esenyurt	500.027	Pendik	609.535	Üsküdar	532.182
Bayrampaşa	269.709	Eyüp	345.790	Sancaktepe	267.537	Zeytinburnu	293.228
Beşiktaş	187.053	Fatih	429.351	Sarıyer	287.309		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

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



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

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

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.



Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

3.1.2. Beyoğlu İlçesi Genel Veriler



Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında değişmeyen nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmamasıdır.

İlçenin en önemli merkez caddesi olan İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir.

İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü ayrıca Beykent, Haliç ve Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunur.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	85
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	19
BUCAĞI	-	PARSEL	110
MAHALLESİ	ÖMER AVNİ	ALANI	1.695,50 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	KARGİR BANKA BİNASI
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
MEVKİ	-		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

06.12.2012 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir:

İrtifak: Bu ve 1486 ada 76 parseller lehine, 19 ada 123 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,39 m² kısımda alt geçit irtifak hakkı. (30.06.1986 tarih ve 3601 yevmiye no ile)

Şerh: Seneliği (1) bir Liradan 15 sene müddetle İ.E.T.T Umum Müdürlüğü lehine kira mukavelesi (09.03.1971 tarih ve 1496 yevmiye no ile)

Şerh: Seneliği 1 TL'den 99 yıl müddetle TEK Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi (22.10.1987 tarih ve 5752 yevmiye no ile)

Not: Yukarıdaki beyan ve şerhler rutin uygulama olup kısıtlılık içermemektedir.



3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

İmar Durumu: Beyoğlu Belediyesi imar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde, rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel 07.07.1993 tarih 4720 sayılı kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

Yapı Ruhsatı: Taşınmaza ait 12.04.1967 tarih ve 2196-2307 no'lu ilk yapı ruhsatı, 08.11.1968 tarihli temel ruhsatı ve 12.11.1971 tarih ve 7282 no'lu tadilat ruhsatı bulunmakta olup tüm ruhsatlarda inşaat alanı 8.976,41 m² olarak belirtilmiştir. Taşınmazın 05.07.1972 tarih ve 3326 no'lu yapı muayene ve kullanma izni raporu mevcuttur. Yapılan araştırmalarda taşınmaz için hazırlanmış olan 07.03.1972 onay tarihli tadilat projesi olduğu tespit edilmiştir. Bu projeye göre 2. bodrum kat küçültülmüş ve taşınmazın inşaat alanı 7.102,63 m² olmuştur.

Yapı Denetim: Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olmasından dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.2.3.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

06.12.2012 tarihinde Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü Tapu Kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi olarak öğrenilmiştir.

3.2.3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İptal edilen, 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz "T3 Fonksiyonlu Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olup, plan notlarına göre "Hmax: 21,50 metre olup, mevcut bina korunacaktır." Yapılaşma şartlarına sahip idi.

3.2.4. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında İstanbul ilinin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir konumda oldukları görülmektedir. Boğaziçi Köprüsü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir.



Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkule erişim doğrudan Meclisi Mebusan Caddesi'nden sağlanmaktadır. Meclisi Mebusan Caddesi; Tarihi Yarım Ada'ya geçişi sağlayan Galata Köprüsü ile Beşiktaş üzerinden Boğaziçi Köprüsü'ne geçişi sağlayan önemli arterlerden biridir.

Konu gayrimenkulden Boğaziçi Köprüsü'ne erişim Barbaros Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. Konu taşınmazın, Meclis-i Mebusan Caddesi'nin devamı niteliğindeki Dolmabahçe Caddesi'nden Barbaros Bulvarı'na bağlanan sapağa olan mesafesi yaklaşık 1,8 km'dir. Gayrimenkul, Taksim, Beşiktaş ve Karaköy'e yakın konumludur.

Konu taşınmaz Taksim, Karaköy ve Beşiktaş'a yakınlığının yanı sıra; İDO Kabataş İskelesi ile deniz, Tramvay ve otobüs toplu taşıma araçlarının geçiş güzergahı üzerinde yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Kabataş İskelesi	0,2
Taksim Meydanı	1,8
Karaköy	1,9
Boğaziçi Köprüsü	5,0



Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede genellikle iş yerleri/konut tipi yapılaşma mevcuttur. Bölge İstanbul'un önemli merkezlerinden biri olması ve eski bir yerleşim yeri olması sebebiyle tercih edilmektedir.

Ekspertize konu taşınmazın da yer aldığı cadde üzerinde şirket merkez ofisleri, binaları ve üst gelir düzeyine sahip kişilerce mesken amaçlı kullanılan 5-6 katlı binalar ile İnönü Stadyumu, Dolmabahçe Sarayı, Mimar Sinan Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi binası benzeri binalar mevcuttur.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.2.5. Fiziksel Özellikler

Değerleme konusu bina, 1.695,50 m² alanlı arsası üzerinde, yaklaşık 41 yaşında, betonarme karkas inşaat tarzında, 2 bodrum+ zemin+4 normal kat+ çekme katlı olarak, 7.102,63 m² kapalı alan olacak şekilde inşa edilmiştir. Binanın zemin katı Yatırım Finansman A.Ş. tarafından diğer kalan katların tamamı TSKB Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

Binanın dış cephesi, cephe boyası ve granit seramik ile kaplı olup, çatı teras tipi kompozit döşeme kaplamadır.

Binanın tüm taşıyıcı sistemi 2007 yılında yapılan tadilatlar ile çelik konstrüksiyon tarzda takviye edildiği öğrenilmiştir.

Arsadaki eğimden dolayı 1. Normal kat arka cephede bahçe katı seviyesinde olup, Mollabayırı Sokak altından geçen ve uzunluğu yaklaşık 37 m olan ve ek hizmet binasına geçişi sağlayan bir tünel bulunmaktadır. Tünelin zemini halı, duvarları kağıt kaplama olup, tavanı alçıpan asma tavadır.

Katların büyüklükleri ve kullanım dağılımları aşağıdaki gibidir:

GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI		
KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI	KULLANIM DAĞILIMI
2. Bodrum	546.00 m ²	Kazan Dairesi ve depo
1. Bodrum	273.09 m ²	Arşiv ve elektrik tablo dairesi
Zemin	1,091.24 m ²	Danışma, Yatırım Finansman A.Ş, toplantı odası, 4 araç kapasiteli kapalı otopark ve şoför odası
1. Normal	982.31 m ²	Sistem destek, AR-GE ve 2 adet toplantı odası
2. Normal	1,007.93 m ²	Araştırma, kurumsal finansman, genel müdürlük, hazine operasyon ve 2 adet toplantı odası
3. Normal	1,045.56 m ²	Kurumsal pazarlama, hazine ve krediler, 2 adet toplantı odası
4. Normal	1,078.67 m ²	Genel müdür ve genel müdür yardımcılarının ait ofisler, toplantı salonları ve finans kurumlar birimi
Çekme	1,077.83 m ²	Dinlenme salonu, mutfak, depolar, toplantı, yemek salonu ve teras
TOPLAM	7,102.63 m²	

3.2.5.1. İç Mekânların Genel İnşaat Özellikleri

Bina iç mekânları özel olarak dekore edilmiş olup kaliteli malzeme ve işçilik kullanılmıştır.

- ✓ 2.Bodrum katta zeminler ve duvarlar seramik kaplama olup, tavan plastik boyalıdır. 1. Bodrum kat ile 2. Bodrum kat arasında demirden mamul merdiven ile bağlantı kurulmuştur.
- ✓ Bodrum katta zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır.
- ✓ Zemin katta, zeminler otopark alanı beton kaplı, şoför odası karo mozaik kaplama, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Kapalı otoparka giriş Meclisi Mebusan Caddesi'nden otomatik kepenk kapı ile sağlanmaktadır. Diğer bölümlerde ise zeminler mermer kaplama, duvarlar ahşap kaplama, tavanda ise metal asma tavan uygulaması olduğu görülmektedir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

- ✓ Normal katların her birinde zeminler halı kaplama, duvarlar ahşap kaplama, tavanlarda ise metal asma tavan uygulaması bulunmaktadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama ve tek camlıdır. Katlarda yer alan ofisler ahşap paneller ile bölümlendirilmiştir.
- ✓ Çekme katta yer alan mutfak ve depoların zeminleri karo mozaik, duvarları seramik kaplama olup, tavanları metal asma tavanlıdır. Dinlenme salonunun zeminini ise seramik kaplı olup; bu bölümden zeminini seramik kaplı olan terasa çıkış bulunmaktadır.
- ✓ Tüm katlarda bay ve bayan WC' leri yer almakta olup, zemin ve duvarları seramik kaplı, tavanları plastik boyalı veya metal asma tavanlıdır.
- ✓ Katlar arası geçişi sağlayan bina içi merdivenler çelik konstrüksiyondan yapılmış olup, basamakları masif kaplamadır.

3.2.5.2. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri

Elektrik : Şebeke

Jeneratör : Mevcut (1 adet 200 KWA kapasiteli)

Paratoner : Mevcut

Kullanma Suyu : Şebeke

Su Deposu : Betonarme su depoları mevcut (toplam 90 ton kapasiteli)

Hidrofor : Mevcut

Arıtma Tesisi : Mevcut

Kanalizasyon : Şebeke

Doğalgaz : Mevcut

Klima Tesisatı : Chiller Sistemi mevcut

Isıtma Sistemi : Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi

Güvenlik : Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut

Ses Yayın Sistemi : tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut

Asansörler : 5 adet asansör mevcut

Yangın İhbar Sistemi: Adres bildirimli duman ve ısı detektörleri mevcut

Yangın Söndürme Tesisatı : Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut

Yangın Merdiveni : 1 adet mevcut (betonarme)

Dış Cephe : Dış cephe boyası ve granit seramik

Çatı Örtüsü : Teras tipi, kompozit döşeme



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Bölge Gayrimenkul Piyasası Analizi



Galataport projesinde ihale sürecinin de tamamlanmasının ardından Karaköy'de yaşanan hareketlilik son 1 sene içerisinde üst noktalara ulaşmıştır. Projeyle birlikte yatırımcıların Karaköy'e akın ettiğini anlatan emlak danışmanları, fiyat artışı devam ettiği için satışların durma noktasına geldiğini ya da çok yüksek fiyatlar istendiğini beyan etmektedir.

Bölgedeki yatırımların da son yıllarda turist sayısının fazlaşmasından dolayı turizm alanında yoğunlaştığını anlatan emlak danışmanları, Galataport'un yapılacak olmasıyla konut yatırımının da yükselişte olduğunu belirtmektedir. Bölgede satılık piyasasında devam eden yükselişin Galataport projesinin beklentisiyle daha da artmış durumda olduğunu vurgulayan emlak danışmanları, prim kazandıran bir yer olması nedeniyle de bölgenin tercih edildiğine dikkat çekmektedir. Emlak danışmanları, bölgedeki kiralardan ve satılıklardan kentin ortalamasının üstünde olmasının da bölgenin prim anlamında kazanç sağladığının bir göstergesi olduğunu söylemektedirler.

Mal sahiplerinin satışa çıkardıkları gayrimenkullerini satmaktan vazgeçtiklerini dile getiren emlak danışmanları, herkesin beklemede olduğunu vurgulayarak, fiyatların daha fazla artması öngörülmektedir. Bölgedeki bazı binaların bir sene önce 850 bin liraya alınıp şuanda 1.5 milyon dolara alıcı bulunduğunu ifade eden emlak danışmanı satıcının bu parayı yeterli bulmayıp 2 milyon dolar istediğini beyan etmiştir.

Galataport ihalesinin gerçekleşmesi ile birlikte Karaköy-Fındıklı hattındaki gelişimde, beklentilerin rakamları da arttırdığını, Bölge'de son dönemde 26 adet yeni ruhsatı alınmış otel projesi ile Ak Sigorta binasının 72 milyon dolara satılmış olması, fiyatların ne seviyelerine çıktığını göstermektedir.

Galataport projesinin gündeme gelmesinden önce Karaköy ve Fındıklı çevresinde m² fiyatları 2.000 USD seviyelerinde iken projenin gündeme gelmesiyle beraber 2012 yılında 3.000 - 4.000 USD aralığında değişirken, 2013 yılında 4.000 - 6.000 USD aralığına hızlı bir şekilde yükselmiş durumdadır. İstanbul ortalamasına göre ticari alanlardaki satış rakamlarına göre ortalamalarda bulunan fiyatların bölgenin gelişimi ile daha da artacağını öngörülmektedir.

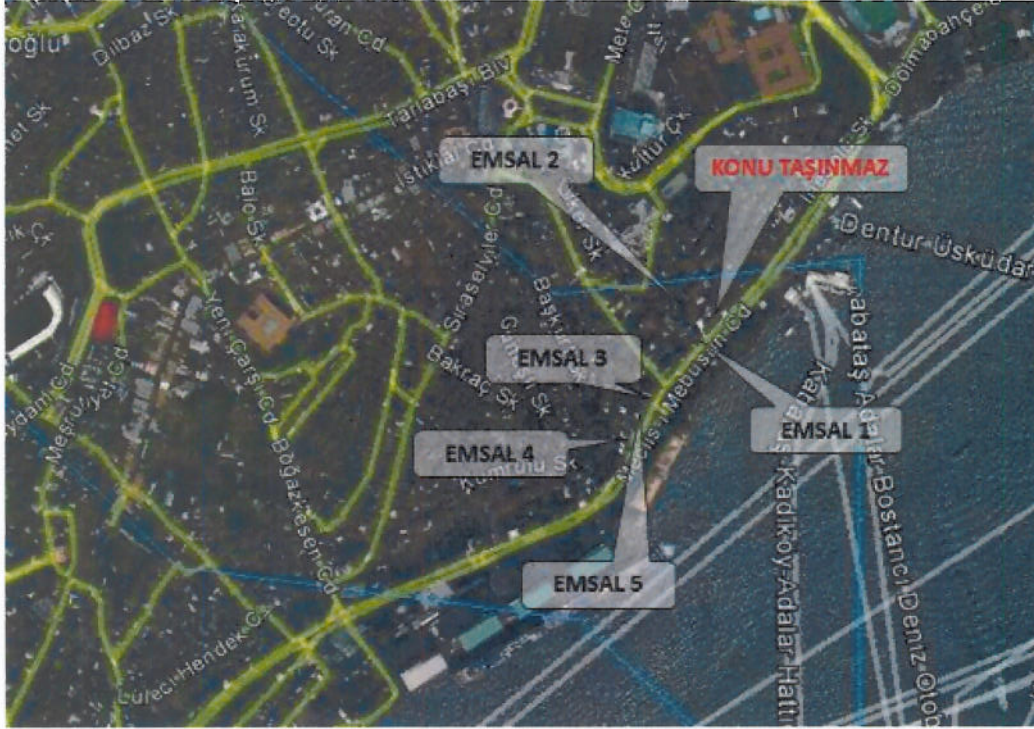
Salıpazarı Liman Sahası projesinin ilk gündeme geldiği yıllardan sonra söz konusu kira rakamları neredeyse yarı yarıya artış göstermiş olup, 2012 yılında konumu ve niteliğine göre nitelikli sayılabilecek ofis yapılarının 20 - 26 USD aralığında seyreden birim fiyatlar 2013 yılında 25 - 30 USD aralığına yükseldiği gözlemlenmiştir.



Bölge merkezi bir lokasyon olmasına rağmen ofis tercihinde alt sıralardadır. Bunun en önemli sebebi bölgenin otopark problemi olarak gösterilebilir. Ulaşım ve otopark sorununu çözmek yönündeki İBB tarafından yürütülen, ulaşım anlamında bir transfer merkezi olacak olan ve altına otopark yapılması planlanan Kabataş Meydan Düzenleme Projesi ve Salıpazarı Liman Sahası projesi ile ofis tercihinde üst seviyelere çıkacağını, bununla fiyatlarda daha da artış beklenmektedir.

4.2. Emsal Araştırması

4.2.1. Kiralık Bina ve Ofis Katları Emsali Araştırması

**Emsal 1: Hakan Daşkafa – 0542 240 19 75**

Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, 680 m² kullanım alanlı, 6 katlı binanın 2. Katında yer alan açık ofis kullanımlı İşhanı katı 30.000.-USD fiyatla kiralıktır. (m² kira fiyatı: 44,11.-USD)

Brüt Alan : 680 m²

Pazarlık Payı : % 10

Gayrimenkulün birim değeri: 30.000 USD/ 680 m² x 0,90 x 2,06 TL/USD = 81,77 TL/m²/ay

Emsal 2: Nuray Ceylan – 0533 368 67 62

Molla Bayırı Sokak'ta konumlu, 95 m² kullanım alanlı, 5 katlı binanın 1. Katında yer alan dairede şeklindeki ofis 1.500.-EUR fiyatla kiralıktır. (m² kira fiyatı: 15,79.-EUR)

Brüt Alan : 95 m²

Pazarlık Payı : -

Gayrimenkulün birim değeri: 1.500 EUR / 95 m² x 2,75 TL/EUR = 44,68 TL/m²/ay

Emsal 3: Hakan Çölmekçi – 0532 231 69 00

Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, 2.240 m² kullanım alanlı, 7 katlı binanın 2 yıl önce 58.500.-USD fiyatla kiraya verildiği öğrenilmiştir. (m² kira fiyatı: 26,11.-USD)

Brüt Alan : 2.240 m²

Pazarlık Payı : -

Gayrimenkulün birim değeri: 58.500 USD / 2.240 m² x 2,06 TL/USD = 53,78 TL/m²/ay

BÖLÜM 4

PİYASA ARAŞTIRMASI

Emsal 4: Hakan Çölmekçi – 0532 231 69 00

Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, 230 m² kullanım alanlı, zemin kat işyerinin 2 yıl önce 7.500.-USD fiyatla kiraya verildiği öğrenilmiştir. (m² kira fiyatı: 32,60.-USD)

Brüt Alan : 230 m²

Pazarlık Payı : -

Gayrimenkulün birim değeri: 7.500 USD / 230 m² x 2,06 TL/USD = 67,15 TL/m²/ay

Emsal 5: Hakan Çölmekçi – 0532 231 69 00

Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, Mapfre Genel Sigorta binasının 1 yıl önce m² birim kira bedelinin 20.-USD olduğu öğrenilmiştir.

Gayrimenkulün birim değeri: 20.-USD x 2,06 TL/USD = 41,20 TL/m²/ay

Emsal 6: TSKB GYO - 0 212 334 5393

TSKB GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre rapor konusu taşınmazdan 2013 yılında aylık 265.700 TL + KDV kira alınmaktadır.

Brüt Alan : 7.102 m²

Pazarlık Payı : -

Gayrimenkulün birim değeri: 265.700 TL / 7.102 = 37,41 TL/m²/ay

4.2.2. Satılık Bina Emsali Araştırması



Emsal 7: Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, 1.854,50 m² arsa üzerinde, 10.800 m² kullanım alanlı, 7 katlı, Ak Sigorta tarafından kullanılan binanın 72.000.000 USD fiyatla İkhanedan Otelcilik ve Turizm Anonim Şirketi'ne Mayıs ayında satıldığı öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı: 6.666,66.-USD)

Pazarlık Payı : -

Gayrimenkulün birim değeri: 72.000.000.-USD / 10.800 m² x 2,06 TL/USD = 13.733,31.-TL/m²

Emsal 8: Sefa Aykaç – 0532 246 43 93

Meclisi Mebusan Caddesi'ne cepheli Setüstü'nde konumlu, 840 m² kullanım alanlı, 10 yaşındaki 7 katlı bina 6.000.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 7.142,85.-USD)

Pazarlık Payı : %25

Gayrimenkulün birim değeri: 6.000.000.-USD / 840 m² x 2,06 TL/USD x 0,75 = 11.035,70.-TL/m²

Emsal 9: Sevcan Topçu – 0532 455 47 57

Kemeraltı Caddesi mevkiinde konumlu, 1.000 m² kullanım alanlı, 8 katlı otel ruhsatlı binanın 6.000.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 6.000.-USD)

Pazarlık Payı : %25

Gayrimenkulün birim değeri: 6.000.000.-USD / 1.000 m² x 2,06 TL/USD x 0,75 = 9.270 TL/m²

Emsal 10: Hakan Daşkafa – 0542 240 19 75

Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, caddeye cephesi dar olan, 4.500 m² kullanım alanlı, 20 yaşındaki 10 katlı bina 17.500.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 3.889.-USD) yapılan görüşmede 1 senedir satılamadığı öğrenilmiştir.

Pazarlık Payı : %10

Gayrimenkulün birim değeri: 17.500.000.-USD / 4.500 m² x 2,06 TL/USD x 0,90 = 7.210,20 TL/m²

Emsal 11: İşve Erdoğru – 0536 257 71 57

Bankalar Caddesi'nde konumlu, 900 m² kullanım alanlı, 50 yaşındaki 6 katlı bina 13.500.000 TL fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 15.000.-TL)

Pazarlık Payı : %25

Gayrimenkulün birim değeri: 13.500.000 TL / 900 m² x 0,75 = 11.250 TL/m²

Emsal 12: Nihal Gülyüz – 0537 206 46 33

Necatibey Caddesi'nde konumlu, 1.502 m² kullanım alanlı, 5 katlı bina 6.000.000 USD fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 3.995.-USD)

Pazarlık Payı : %10

Gayrimenkulün birim değeri: 6.000.000 USD / 1.502 m² x 2,06 TL/USD x 0,90 = 7.406,73 TL/m²

Emsal 13: Servet Uçak – 0536 656 61 22

Karaköy Meydanı'na yakın konumlu, 500 m² kullanım alanlı, 5 katlı bina 4.850.000 TL fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 9.700.-TL)

Pazarlık Payı : %15

Gayrimenkulün birim değeri: 4.850.000 TL / 500 m² x 0,85 = 8.245 TL/m²

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi Konumda olması
- Bölgenin turizm ve ticaret potansiyelinin yüksek olması
- Tamamlanmış altyapı
- Taşınmazın Meclisi Mebusan Caddesi'ne geniş cephesi olması
- Reklam kabiliyetinin yüksek olması
- Yapıda çelik konstrüksiyon tarzda takviyeler ile güçlendirme yapılmış olması
- Yapının bakımlı olması
- Yapının iskanlı olması

Olumsuz Özellikler

- Bölgenin genel otopark sorununun bulunması

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının **"Ofis Kullanımı"** olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsal 8, 9, 10,11, 12 ve 13'ün benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Bölgedeki fiyatların artış oranlarının yüksek olması sebebi ile ortalama bedel üzerinden %5 oranında iskonto uygulanmıştır.

E(8)----- 11.035 TL/m²

E(9)----- 9.270 TL/m²

E(10)----- 7.210 TL/m²

E(11)-----11.250 TL/m²

E(12)----- 7.406 TL/m²

E(13)----- 8.245 TL/m²

$$(54.416 \text{ TL/m}^2) / 6 = 9.069 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 = 8.615,55 \text{ TL/m}^2$$

Söz konusu gayrimenkulün m² birim fiyatı 8.615.-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın arsa dahil toplam Pazar değeri;

$$8.615 \text{ TL/m}^2 \times 7.102,63 \text{ m}^2 = (61.189.157 \text{ TL}) \sim \mathbf{61.190.000 \text{ TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.



5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Ekspertize konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanımı göz önünde bulundurularak, Emsal 2, 3 ve 5'in benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır.

E(2)----- 43,20 TL/m²/ay

E(3)----- 52,75 TL/m²/ay

E(5)----- 40,40 TL/m² /ay

(136,35 TL/m²/ay) / 3 = 45,45 TL/m²/ay

Rapor konusu taşınmazın 2013 yılı KDV hariç aylık ortalama kira bedeli 265.700 TL olup, m² birim kira bedeli;

265.700 TL / 7.102 m² = 37,41 TL/m²/ay'dir.

Bölgedeki yüksek oranlardaki kira artışları göz önünde bulundurularak 2014 yılı kira bedel tespitinde %7,5 oranında bir artış öngörülmüş olup, m² birim kira bedeli;

37,41 TL/m² x 1,075 = 40,21 TL/m² olarak öngörülmüştür. Değerlemede 40,21 TL/m² bedeli dikkate alınmıştır.

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak 2014 yılı için aylık ortalama m² kira bedeli 40,21 TL/m² takdir edilmiş olup, binanın kat bazında takdir edilen 2013 ve 2014 yılı aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI					
KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI	2013 YILI m ² AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	2013 YILI AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	2014 YILI ÖNGÖRÜLEN m ² AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	2014 YILI ÖNGÖRÜLEN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)
2. Bodrum	546,00 m ²	17,59 TL	9.603 TL	18,91 TL	10.324 TL
1. Bodrum	273,09 m ²	17,53 TL	4.787 TL	18,84 TL	5.146 TL
Zemin	1.091,24 m ²	46,24 TL	50.457 TL	49,71 TL	54.241 TL
1. Normal	982,31 m ²	38,68 TL	37.999 TL	41,58 TL	40.848 TL
2. Normal	1.007,93 m ²	38,68 TL	38.990 TL	41,58 TL	41.914 TL
3. Normal	1.045,56 m ²	38,68 TL	40.445 TL	41,58 TL	43.479 TL
4. Normal	1.078,67 m ²	38,68 TL	41.726 TL	41,58 TL	44.855 TL
Çekme	1.077,83 m ²	38,68 TL	41.694 TL	41,58 TL	44.821 TL
TOPLAM	7.102,63 m²	37,41 TL	265.700 TL	40,21 TL	285.628 TL

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Değerleme çalışmasının bu bölümünde gelir indirgeme yöntemi kullanılmış ve değerleme konusu gayrimenkul kat bazında irdelenerek tamamı analiz edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmaları sonucu kat bazında ve toplam kira bedelleri takdir edilmiş olup, söz konusu gayrimenkulün emsaller dikkate alınarak 2014 yılı için aylık toplam kira bedelinin 285.628 TL olacağı kabul edilmiş olup, bu bedel kira artışında baz alınmıştır. Gelir indirgeme hesabı yapılırken 2014 yılı başlangıç yılı olarak kabul edilmiştir.

Varsayım ve Kabuller:

- Kiraya esas alan 7.102,63 m²'dir.
- Bölgedeki gayrimenkullerin satış ve kiralama bedellerindeki hızlı ve yüksek artış oranı göz önünde bulundurularak; aylık kira gelirinin TL bazında ilk yıl % 7,50, ikinci yıl %6,50 artacağı sonraki her yıl için % 6 olarak artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranı 2013 yılı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerleme çalışmasında kullanılmıştır. Ticari bankaların güvenceli kredilere uyguladıkları en uygun faiz oranı ve uzun vadeli İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'ndaki yaklaşık bileşik faiz oranı irdelenmiş ve hesaplanan değer olan % 8,50 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
 - ✓ Risk primi olarak %2,50 takdir edilmiştir.
 - ✓ Hesaplamalarda "indirgeme oranı" olarak, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan % 11,00 (%8,50+%2,50) değerinin kullanılması uygun görülmüştür.
- Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda % 7 olarak alınmıştır.

Yukarıdaki varsayımlar ile yapılan ve ekte sunulan Gelir İndirgeme tablosuna göre konu taşınmazın değeri ~ **54.935.000.-TL** olarak bulunmuştur.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1., 2. ve 3. maddeleri gereği (kanun hükümlerinden; kat mülkiyeti kurulabilmesi için, ana taşınmazın bağımsız bölümlerden oluşması gerektiği anlaşılmaktadır.) taşınmaz için kat mülkiyeti kurulması gerekmemektedir.

Bu nedenle taşınmaz için kat mülkiyeti kurulmamış olması, söz konusu gayrimenkulün GYO portföyünde bulunmasına herhangi bir olumsuz etkide bulunmamaktadır.



Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait 12.04.1967 tarih ve 2196-2307 no'lu ilk yapı ruhsatı, 08.11.1968 tarihli temel ruhsatı ve 12.11.1971 tarih ve 7282 no'lu tadilat ruhsatı bulunmakta olup tüm ruhsatlarda inşaat alanı 8.976,41 m² olarak belirtilmiştir. Yapılan araştırmalarda taşınmaz için hazırlanmış olan 07.03.1972 onay tarihli tadilat projesi olduğu tespit edilmiştir. Bu projeye göre 2. bodrum kat küçültülmüş ve taşınmazın inşaat alanı 7.102,63 m² olmuştur.

Taşınmaza ait tüm ruhsatların uygulama imar planının iptal tarihinden önce alınmış olması sebebiyle bina yasal kabul edilmekte olup, söz konusu gayrimenkulün GYO portföyünde bulunmasına herhangi bir olumsuz etkide bulunmamaktadır.

5.4.2. 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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri

Söz konusu raporlamada, değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde hali hazırda bir yapı bulunması ve kullanılıyor olması, herhangi bir projenin değerlendirme kapsamında yer almaması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin g bendi ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - j - m - n - p - r ve 6. Maddenin b bendindeki 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin g bendi)

g) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

(4. Maddenin ı - j - m - n - p - r bentleri)

ı) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

j) Maliyet oluşumları analizi,

m) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

n) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,

r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

(6. Madde b bendi; 3. Seçenek)

3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesinde yer alan 19 ada 110 parsel ve üzerindeki taşınmaz için 31.12.2013 tarihi itibarıyla piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	61.190.000	29.703.883	21.621.908
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	54.935.000	26.667.476	19.411.661
UZLAŞTIRILAN DEĞER	58.000.000	28.185.000	20.515.000
TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA BEDELİ	285.628	138.654	100.928

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Raporun hazırlandığı dönemde, döviz kurlarındaki hızlı yükseliş nedeniyle, "Aralık Ayı Ortalama Döviz Kuru" kullanılmış olup; rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,06 TL; 1 EUR 2,83 TL olarak esas alınmıştır.

Konu taşınmazın değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımının ortalaması alınmıştır. Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV Hariç 58.000.000 TL Yazıyla: (Elli Sekiz Milyon TL)

KDV Dahil ~68.440.000 TL Yazıyla: (Altmış Sekiz Milyon Dört Yüz Kırk Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.