



TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

"Fındıklı Bina II, TSKB A.Ş. Ek Hizmet Binası"

31.12.2014

Ömer Avni Mah.

Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sokak, No: 1 Fındıklı, 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

31.12.2014

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 1486 ada, 76 no'lu parsel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Sn. Elif İLERİYE 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 31.12.2014 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



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.
- 10.1. 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

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Elif İLERİYE Değerleme Uzmanı (402572)	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376)

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	31.12.2014 / 066
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	Açıklamalı Değerleme
İncelemenin Yapıldığı Tarih	01.12.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	Ofis Binası
Gayrimenkulün Adresi	Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sokak, No: 1 Fındıklı, Beyoğlu / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	4 Bloklı Kargir İşyeri
Mal Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Ofis
Mevcut Kullanıcı	- Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. - Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Vakfı - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Sürdürülebilir Danışmanlık A.Ş. - TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	2.503,18 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	10.724 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Yaklaşımı Gelir İndirgeme Yaklaşımı
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri	61.000.000 TL +KDV
KDV Dâhil Adil Piyasa Değeri	~ 71.980.000 TL
Taşınmazın Aylık Kira Bedeli	293.284 TL +KDV
KDV Dâhil Aylık Kira Bedeli	~ 346.075 TL
Değerleme Uzmanı	Elif İLERİYE



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 kılabilen, 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
3.2.3.2.1. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	15
3.2.4. Ulaşım Özellikleri	16
3.2.5. Fiziksel Özellikler	18
3.2.5.1. İç Mekânların Genel İnşaat Özellikleri.....	18
3.2.5.1. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri	19
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	20
4.1. Bölge Gayrimenkul Piyasası Analizi	20
4.1. Emsal Araştırması	21
4.1.1. Kiralık Bina ve Ofis Katları Emsali Araştırması	21
4.1.2. Satılık Bina Emsali Araştırması.....	23
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	25
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	25
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	25
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	25
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	25
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	26
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	26
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	26
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	26
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	26
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	27
5.3.2.3. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	27
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	28
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	28

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	28
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	30
5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	30
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	31
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü	31
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	32



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

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 30.11.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 66 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. Elif İLERİYE tarafından hazırlanmıştır.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 01.12.2014 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

ÜNVANI : 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

ÖDENMİŞ SERMAYESİ: 460.000 TL



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.tskggyo.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.	450.000 TL	% 0,30
TSKB A.Ş. Memurları ve Müstahdemleri Yrd ve Emk. Vakfı	400.000 TL	% 0,27
Halka Açık	57.500.000 TL	% 38,33
TOPLAM	150.000.000	%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 31.12.2014 tarihi itibarıyla 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 Hakkı

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 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir. İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 15,38'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2013)

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, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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 fasülye, 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.

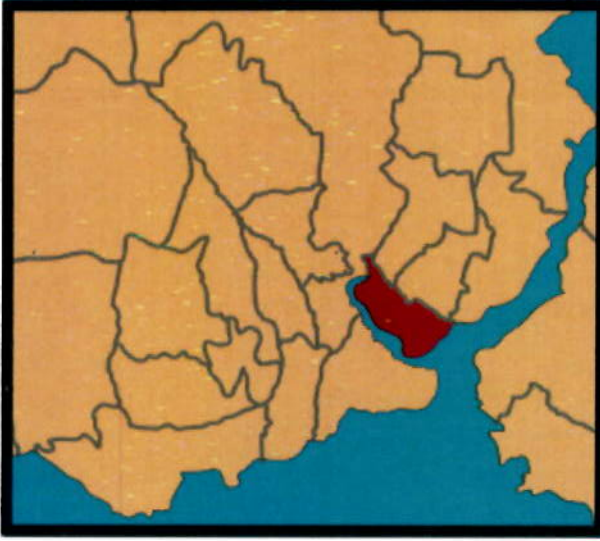
Turizm

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 kafesi, 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	84
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	1486
BUCAĞI	-	PARSEL	76
MAHALLESİ	ÖMER AVNİ	ALANI	2.429,61 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	4 BLOKLU KARGİR İŞ YERİ
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
MEVKİ	-		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

01.12.2014 tarihinde Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada, taşınmaz üzerindeki notlar tespit edilmiştir.

Beyan: Bu parselin paftasındaki hududu tersimattan dolayı hatalıdır. (19.06.1984 tarih, 2805 sayılı yevmiye ile)

İrtifak: Bu ve 19 ada 110 parseller lehine 19 ada 123 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,38 m² kısımda alt geçit irtifak hakkı (30.06.1986 tarih, 3601 sayılı yevmiye ile)

Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (22.12.2011 tarih, 11495 sayılı yevmiye ile)

Şerh: 99 yılığı 1 TL'den TEK Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi (27.04.1987 tarih, 2140 sayılı 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.

12.02.2014 tarih 2074 sayılı İstanbul II No.lu K.V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Yapı Ruhsatı: Taşınmaza ait 03.05.1975 tarih ve 4328 no'lu yapı ruhsatı, 07.05.1985 tarihli temel üstü ruhsatı (yapı izin belgesi), 17.06.1988 tarih ve 88/3839 no'lu yapı muayene iskân raporu ve 04.07.1988 tarih ve 988/3839 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tüm ruhsat ve belgelerde inşaat alanı 10.500 m² olarak belirtilmiştir.

Ayrıca, İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.08.2011 tarih ve 4681 sayılı kararıyla C ve D Bloklarının deprem güvenliğinin artırılması için hazırlanmış olan ve iki blok arası yapılaşmayı içeren projenin incelendiği ve uygun görüldüğü belirlenmiştir. Bahsi geçen projeye istinaden 27.10.2012 tarihli ve 128-7825 no'lu ilave yapı kullanma izin belgesine göre 224 m² ilave büro eklentisi yapılmıştır. Toplam ruhsat ve belgelerde inşaat alanı 10.724 m² olarak belirtilmiştir.

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

06.12.2013 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 rapor konusu taşınmazın üzerinde yeni bir inşaat yapılması durumunda avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Plan notlarına göre yapılaşma şartı 4 kat şeklindedir. Ayrıca, bitişğinde yer alan arkeolojik kalıntılar sebebiyle ilgili kuruldan görüş yazısı alınması gerekmektedir.

3.2.3.2.1. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

"Beyoğlu Belediyesi Aleyhine Açılan İdari İşlemin İptali Davası" ile ilgili gelişmeler;

Beyoğlu Belediyesi tarafından 13.01.2011 tarihinde askıya çıkartılan 21.12.2010 onanlı 1/1000 Uygulama İmar Planları ile alınan yeni kararlarda Şirket mülkiyetinde bulunan Fındıklı Bina II'nin yapılanma koşulları mevcut durumuna göre azaltılmıştır.



Yapılmış olan itiraza Beyoğlu Belediye tarafından süresinde cevap verilmediği için planın iptali için dava açılmıştır. Dava açılmasının ardından Beyoğlu Belediyesi Meclisi'nin 10.06.2011 tarih ve 66 sayılı kararı ile Şirketin itirazları kabul edilmiştir. İlgili karar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 23.11.2011 tarih ve 2671 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Bu nedenle Mahkeme, 09.03.2012 tarihinde konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Ancak söz konusu değişiklik ile ilgili kararın Koruma Kurulu tarafından da onaylanması gerektiğinden Mahkemenin bu kararı Şirket tarafından 09.06.2012 temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi 28.03.2014 tarihinde kararın bozulmasına karar vermiştir.

Bununla birlikte, 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 Ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı mercilerince iptal edilmiş olup, TSKB GYO'nun maliki olduğu Fındıklı Binası'nı da kapsayan yeni bir uygulama imar planı Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmaktadır.

Bu kapsamda, Şirketçe gerek Beyoğlu Belediyesi gerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülen itirazlarının halihazırda hazırlanmakta olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dikkate alınarak planlama yapılması için Beyoğlu Belediye'sine 28/10/2014 tarihinde yazılı olarak başvurulmuştur.

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 Meclisi Mebusan Caddesi'ne bağlanan Mollabayırı Sokak'tan 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 devamı niteliğindeki Dolmabahçe Caddesi'nden Barbaros Bulvarı'na bağlanan sapağa olan mesafe yaklaşık 1,8 km'dir. Taksim, Beşiktaş, Karaköy'e yakın konumludur.

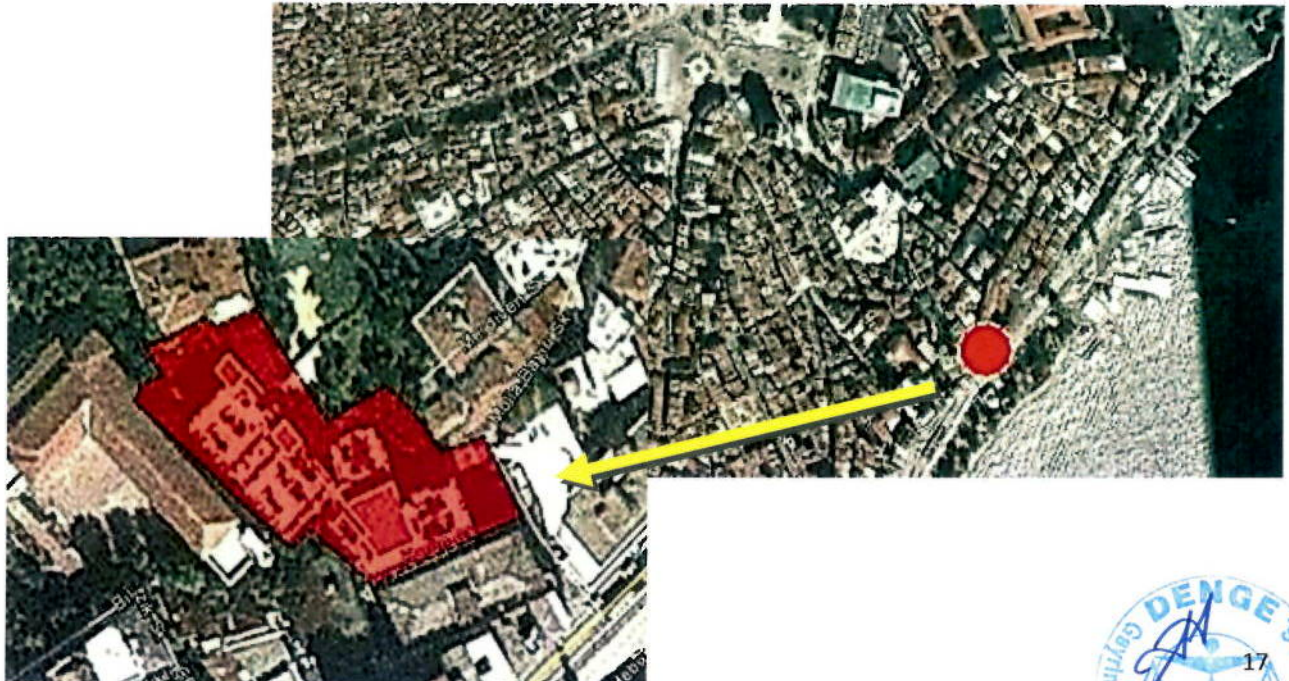
Konu taşınmaz Taksim, Karaköy ve Beşiktaş'a yakınlığının yanı sıra; İDO Kabataş İskelesi ile deniz, Tramvay ve otobüs toplu taşıma araçlarının geçiş güzergahı üzerinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

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.



3.2.5. Fiziksel Özellikler

Değerleme konusu bina, 2.503,18 m² alanlı arsası üzerinde, yaklaşık 26 yaşında, betonarme karkas inşaat tarzında, 2 bodrum+ zemin + asma + 5 normal kat+ çatı katlı olarak, 10.724 m² kapalı alan olacak şekilde inşa edilmiştir.

Binanın tüm taşıyıcı sistemi 2007 yılında yapılan tadilatlar ile çelik konstrüksiyon tarzda takviye edildiği öğrenilmiştir. Ayrıca 2008-2009 tarihlerinde, taşınmazın iki bloğunun arasında çelik konstrüksiyon ile bağlantılı güçlendirmeler yapılmıştır.

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:

EK HİZMET BİNASI		
KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI	KULLANIM DAĞILIMI
2. Bodrum	573.23 m ²	Depo, atölyeler, boyahane ve kazan dairesi
1. Bodrum	574.61 m ²	Otopark, şoför odası, çamaşırhane ve soyunma odaları
Zemin	1,183.73 m ²	Danışma, santral odası, teknik ofisler, matbaa, arşiv ve klima santral odası
Asma	985.23 m ²	Dinlenme salonu, çay ocağı, kütüphane, şok depoları ve konferans salonu
1. Normal	1,262.38 m ²	TSKB Vakfı ofisleri, teknik yönetim ofisleri, yemekhane ve toplantı odası
2. Normal	1,258.68 m ²	Doktor odası, ofisler, sistem odası, mali kontrol, denetçi odası ve toplantı odası
3. Normal	1,258.68 m ²	Spor salonu, mali analiz, mühendislik birimleri, teknik müdürlük ve toplantı odası
4. Normal	1,258.68 m ²	TSKB Değerleme A.Ş., TSKB GYO A.Ş., insan kaynakları ve toplantı odası
5. Normal	1,258.68 m ²	Yönetim ofisleri ve toplantı salonu
Çatı	1,110.10 m ²	Klima kulesi, klima santral odası ve teras
TOPLAM	10,724.00 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, tavanlar plastik boyalıdır.
- ✓ Bodrum katta yer alan 10 araç kapasiteli otoparkın zemini karo mozaik kaplı olup, duvarları fayans üstü plastik boyalı, tavanı ise plastik boyalıdır. Bina içerisinde yer alan asansörlerden bir adeti bu kata inmektedir.



- ✓ Zemin katta, zeminler mermer, seramik ve karo mozaik, duvarlar ahşap kaplı, tavanlar ise metal asma tavadır.
- ✓ Asma ve normal katların iç mekan özellikleri aynı olup; 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.
- ✓ 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, zeminleri mermer kaplamadır.
- ✓ Halihazırda çatı katının açık alanlarında davet, eğitim, seminer vb. faaliyetler düzenlenmektedir.

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

Elektrik	: Şebeke
Jeneratör	: Mevcut (1 adet 400 KVA kapasiteli)
Paratoner	: Yok
Kullanma Suyu	: Şebeke
Su Deposu	: Betonarme su depoları mevcut (toplam 150 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 (çelik konstrüksiyon)
Dış Cephe	: Dış cephe boyası ve granit seramik
Çatı	: Teras tipi

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. Projeye 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 fazlaştırmadan dolayı turizm alanında yoğunlaştığını anlatan emlak danışmanları, Galataport'un yapılacağı 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 satılmalardan 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, 2014 yılında 5.500 - 7.500 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.

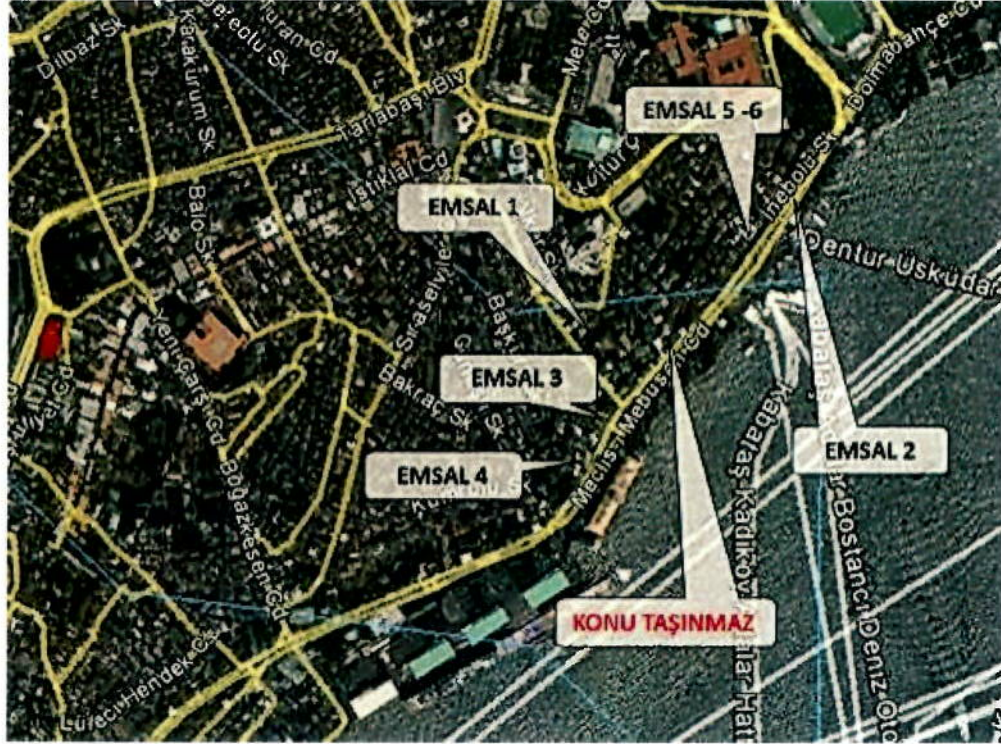
Salıpazarı Liman Sahası projesinin ilk gündeme geldiği yıllardan sonra söz konusu kira rakamları neredeyse yarı yarıya artış göstermiş olup, 2012 yılında konumu ve niteliğine göre nitelikli sayılabilecek ofis yapılarının 20 - 26 USD aralığında seyreden birim fiyatlar 2013 yılında 25 - 30 USD, 2014 yılında 26 - 35 USD aralığına yükseldiği gözlemlenmiştir.



Bölge merkezi bir lokasyon olmasına rağmen ofis tercihiinde 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 tercihiinde üst seviyelere çıkacağını, bununla fiyatlarda daha da artış beklenmektedir.

4.1. Emsal Araştırması

4.1.1. Kiralık Bina ve Ofis Katları Emsali Araştırması

**Emsal 1: Naz Çadırcı – 0536 729 95 38**

Mebusan Yokuşu'nda konumlu, 896 m² kullanım alanlı, 8 katlı bina 17.000.-USD fiyatla kiralıktır. (m² kira fiyatı:19.-USD)

Brüt Alan : 896 m²

Pazarlık Payı : % 10

Gayrimenkulün birim değeri: 17.000 USD/ 896 m² x 0,90 x 2,29 TL/USD = 39,10 TL/m²/ay

Emsal 2: Burak Altıntaş – 0532 614 77 77

Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, 3 binadan oluşan, ön bina 6 katlı tamamı boğaz manzaralı, orta bina katlı, arka bina 9 katlı olmak üzere toplam 4.505 m² kapalı alana sahip olan bina 88.000 USD fiyatla kiralıktır. (m² kira fiyatı: 19,53 USD)

Brüt Alan : 4505 m²

Pazarlık Payı : % 10

Gayrimenkulün birim değeri: 88.000 USD / 4505 m² x 0,90 x 2,29 TL/USD = 40,25 TL/m²/ay

Emsal 3: Hakan Çölmekçi – 0532 231 69 00

Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, 2.240 m² kullanım alanlı, 7 katlı binanın 3 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 2,29 TL/USD = 59,79 TL/m²/ay

Emsal 4: Hakan Çölmekçi – 0532 231 69 00

Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, 230 m² kullanım alanlı, zemin kat işyerinin 3 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 2,29 TL/USD = 74,65 TL/m²/ay

Emsal 5: Kabataş Emlak Ofisi – 0555 345 03 05

Kabataş Setüstü'nde konumlu, 140 m² kullanım alanlı, deniz manzaralı home - office 3.000.-USD fiyatla kiralıktır. (m² kira fiyatı: 21,42.-USD)

Brüt Alan : 140 m²

Pazarlık Payı : % 5

Gayrimenkulün birim değeri: 3.000 USD / 140 m² x 0,95 x 2,29 TL/USD = 46,61 TL/m²/ay

Emsal 6: Seçkin Asal – 0533 363 88 01

Kabataş Setüstü'nde ön cephede konumlu, 700 m² kullanım alanlı, deniz manzaralı ofis 24.500.-USD fiyatla kiralıktır. (m² kira fiyatı: 35.-USD)

Brüt Alan : 700 m²

Pazarlık Payı : % 10

Gayrimenkulün birim değeri: 24.500 USD / 700 m² x 0,90 x 2,29 TL/USD = 72,13 TL/m²/ay

Emsal 7: TSKB GYO - 0 212 334 5393

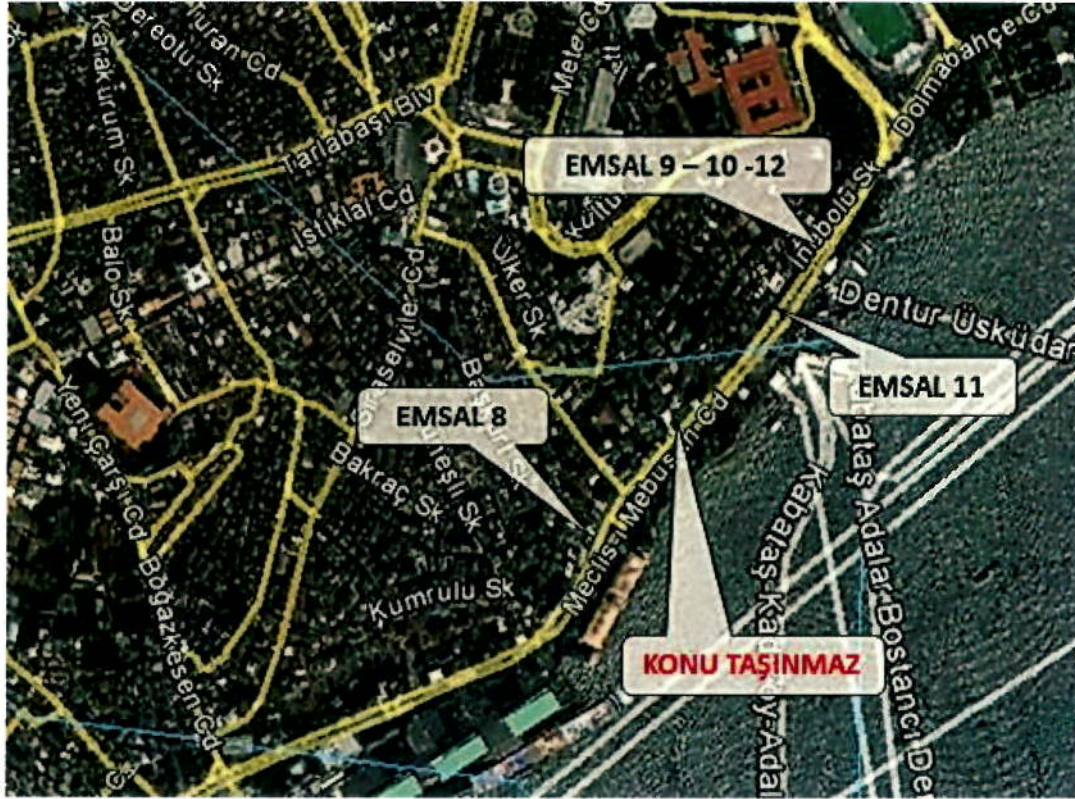
TSKB GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre rapor konusu taşınmazdan 2014 yılında aylık 270.308 TL + KDV kira alınmaktadır.

Brüt Alan : 10.724 m²

Pazarlık Payı : -

Gayrimenkulün birim değeri: 270.308 TL / 10.724 m² = 25,20 TL/m²/ay

4.1.2. Satılık Bina Emsali Araştırması



Emsal 8: 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 İkhenedan Otelcilik ve Turizm Anonim Şirketi'ne Mayıs 2014 ayında satıldığı öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı: 6.666,66.-USD)

Pazarlık Payı : -

Gayrimenkulün birim değeri: 72.000.000.-USD / 10.800 m² x 2,29 TL/USD = 15.266,65.-TL/m²

Emsal 9: Adil Üsküplü – 0533 207 65 85

Setüstü'nde konumlu, 1.200 m² kullanım alanlı, 5 katlı bina 6.500.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 5.416,66.-USD) Taşınmazın kira getirisi 30.000 USD'dir. (25 USD)

Pazarlık Payı : %15

Gayrimenkulün birim değeri: 6.500.000.-USD / 1.200 m² x 2,29 TL/USD x 0,15 = 10.543.-TL/m²

Kapitalizasyon Oranı : 30.000 USD x 12 / 6.500.000 USD = 0,055

Emsal 10: Mehmet Karakoç – 0533 515 14 82

Kabataş Setüstü'nde ön cephede konumlu, 1.050 m² kullanım alanlı, tüm katları deniz manzaralı, 7 katlı bina 8.000.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 7.619.-USD)

Pazarlık Payı : %20

Gayrimenkulün birim değeri: 8.000.000.-USD / 1.050 m² x 2,29 TL/USD x 0,80 = 13.775 TL/m²

Emsal 11: Bülent Sağış – 0542 506 01 39

Meclisi Mebusan Caddesi'nde konumlu, 6 katlı binanın 5. Katında konumlu 110 m² kullanım alanlı, ofis 1.400.000 TL fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 12.727 TL)

Pazarlık Payı : %15

Gayrimenkulün birim değeri: $1.400.000.-TL / 4.500 m^2 \times 0,85 = 10.818 TL/m^2$

Emsal 12: Yasin Çakır – 0532 516 36 90

Kabataş Setüstü'nde ön cephede konumlu, 70 m² kullanım alanlı, 3 katlı binanın 1. Katında yer alan ofis 450.000 USD fiyatla satılıktır. (m² birim satış fiyatı: 6.428 USD)

Pazarlık Payı : %15

Gayrimenkulün birim değeri: $450.000 USD / 70 m^2 \times 2,29 TL/USD \times 0,85 = 12.513 TL/m^2$



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
- Yapıda çelik konstrüksiyon tarzda takviyeler ile güçlendirme yapılmış olması
- Yapının bakımlı olması
- Yapının iskanlı olması

Olumsuz Özellikler

- Bölgenin genel otopark sorununun bulunması
- Meclisi Mebusan Caddesi'ne cephesinin bulunmaması
- Ara sokakta konumlu olması

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 ve 12'nin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmış olup, konu taşınmazın şerefiyesinin %35 daha az olduğuna kanaat getirilmiştir. Bölgedeki fiyatların artış oranlarının yüksek olması sebebi ile ortalama bedel üzerinden %10 oranında ıskonto uygulanmış olup, 2. El satış fiyatı olması sebebiyle emsal değerlere %18 KDV dahil olarak kabul edilmiştir.

E(8)----- 15.266 TL/m²

E(9)-----10.543 TL/m²

E(10)-----13.775 TL/m²

E(11)-----10.818 TL/m²

E(12)-----12.513 TL/m²

$(62.915 \text{ TL/m}^2) / 5 = 12.583 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \times 0,65 = 7.361 \text{ TL/m}^2$ (KDV Dahil)

$7.361 \text{ TL/m}^2 / 1,18 = 6.238 \text{ TL/m}^2$ (KDV Hariç)

Söz konusu gayrimenkulün m² birim fiyatı 6.240.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın KDV hariç arsa dahil toplam Pazar değeri;

$6.240 \text{ TL/m}^2 \times 10.724 \text{ m}^2 = (66.917.760 \text{ TL}) \sim \mathbf{66.920.000 \text{ TL}}$ 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 bağlı bir sokakta konumlu 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 1, 2, 3 ve 5'in benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmış olup, konu taşınmazın şerefiyesinin %35 daha az olduğuna kanaat getirilmiştir. Emsal değerlere %18 KDV dahildir.

E(1)----- 39,10 TL/m²/ay

E(2)----- 40,25 TL/m²/ay

E(3)----- 59,79 TL/m²/ay

E(5)----- 46,61 TL/m² /ay

$(257,88 \text{ TL/m}^2/\text{ay}) / 4 = 51,57 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 0,65 = 33,52 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$ (KDV Dahil)

$33,52 \text{ TL/m}^2/\text{ay} / 1,18 = 28,40 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$ (KDV Hariç)

Rapor konusu taşınmazın 2014 yılı KDV hariç aylık kira bedeli 270.308 TL olup, m² birim kira bedeli;

$270.308 \text{ TL} / 10.724 \text{ m}^2 = 25,21 \text{ TL/m}^2$ 'dir.

Bölgedeki yüksek oranlardaki kira artışları göz önünde bulundurularak 2014 yılı kira bedel tespitinde %8,5 oranında bir artış öngörülmüş olup, m² birim kira bedeli;

$25,21 \text{ TL/m}^2 \times 1,085 = 27,35 \text{ TL/m}^2$ olarak öngörülmüştür. Değerlemede 27,35 TL/m² bedeli dikkate alınmıştır.

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak 2015 yılı için aylık ortalama m² kira bedeli 27,35 TL/m² takdir edilmiş olup, binanın kat bazında KDV hariç takdir edilen 2014 ve 2015 yılı için aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	2014 YILI m ² AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	2014 YILI TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	2015 YILI ÖNGÖRÜLEN m ² AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	2015 YILI ÖNGÖRÜLEN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)
2. Bodrum	573,23	13,89	7.962	15,07	8.639
1. Bodrum	574,61	13,83	7.944	15,00	8.620
Zemin	1.183,73	34,32	40.630	37,24	44.083
Asma	985,23	27,60	27.191	29,94	29.502
1. Normal	1.262,38	27,60	34.839	29,94	37.801
2. Normal	1.258,68	27,60	34.737	29,94	37.690
3. Normal	1.258,68	27,60	34.737	29,94	37.690
4. Normal	1.258,68	27,60	34.737	29,94	37.690
5. Normal	1.258,68	27,60	34.737	29,94	37.690
Çatı	1.110,10	11,52	12.792	12,50	13.879
TOPLAM	10.724,00	25,21	270.308	27,35	293.284

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 270.308 TL olarak gerçekleşmiş olması göz önünde bulundurularak, bu bedel kira artışında baz alınmıştır. Gelir indirgeme hesabı yapılırken 2015 yılı başlangıç yılı olarak kabul edilmiştir.

Varsayım ve Kabuller:

- Kiraya esas alan 10.724 m²'dir.
- Bölgedeki gayrimenkullerin satış ve kiralama bedellerindeki hızlı ve yüksek artış oranı göz önünde bulundurularak; aylık kira gelirinin TL bazında ilk yıl % 8,50, ikinci yıl %7,50, üçüncü yıl %6,50 artacağı sonraki her yıl için % 6 olarak artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranı 2014 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 %7,50 olarak alınmıştır.

Yukarıdaki varsayımlar ile yapılan ve ekte sunulan Gelir İndirgeme tablosuna göre konu taşınmazın KDV hariç değeri ~ **55.100.000.-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.



BÖLÜM 5

VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

Yerinde yapılan incelemelerde; çatı katında eskiden yer alan 42,28 m²'lik ilave alanın bulunduğu görülmüştür. TSKB GYO A.Ş. yetkilileri; çatı katına yapılan ilave kısmın "binanın teras alanına çıkılmak üzere ve bölüm içerisinde yer alan teknik ekipmanı dış etkenlerden - yağış, soğuk vb. - korumak üzere inşâ edilmiş olduğunu, bu bölüm dışında terasa çıkılabilecek başkaca bir bölüm olmadığını, dolayısı ile çatı katındaki bu hacmin bina için bir zorunluluk olduğunu ifade etmişlerdir. Yapının teras alanına çıkış için kullanılabilecek başkaca bir bölümün olmayışı, söz konusu bölüm içerisinde sadece teknik ekipmanın bulunduğu hususu dikkate alınarak bölümün; yapının genel yapısını ve taşıyıcı unsuru etkilemeyen bir tadilat olarak kabul edilebileceği, öte yandan değerlendirme raporunda bu bölümün değerlendirme kapsamı dışında tutulduğu ve değer de verilmemiş olması hususları dikkate alınarak, çatı katının ana yapının GYO portföyünde bulunmasında olumsuz bir etkisi olmayacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Ayrıca çatı katının varlığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesine göre de (Madde: 21 - Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

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

Değerlemede çatı katındaki 42,28 m²'lik alan dikkate alınmamış olup sadece binanın yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kullanım alanı olan 10.724 m² alan dikkate alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi 11.12.1985 tarih ve 85/10 sayılı kararıyla 110 ve 76 parsellerdeki binaların Mollabayırı ve Kadri Bey Çıkmazı altından geçen tünelle bağlanmasının sakıncasız olduğunu belirtmiştir. Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 01.05.1986 tarih ve 993 sayılı kararıyla tünelin yapılmasını ve bakımının parsel maliklerine ait olmasını belirtmiştir. Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü Beyoğlu Belediyesi'ne yazmış olduğu 14.05.1986 tarih ve 10660 sayılı yazısı ile Kadri Bey Çıkmazı'ndaki tünelin 31,50 m yerine 37 m olarak inşâ edildiğini belirtmiş olmakla birlikte Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 22.05.1986 tarihli kararıyla tünelin halihazır durumunun uygun olduğunu belirtmiştir.

1/1000 ölçekli U.İ.P'nın iptal olmasına karşın, iptal tarihinden önce alınmış olan, eski yapılaşma şartlarına göre yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunması sebebiyle binanın yasal kabul ediliyor olması, binanın hali hazırda faaliyetine devam ediyor olması, Beyoğlu Belediyesi'nden alınan şifai bilgi doğrultusunda bu faaliyetinde bir sakınca bulunmaması sebebiyle imar planı iptalinin gayrimenkul üzerinde herhangi olumsuz bir etkisi bulunmamakta olup, GYO portföyünde bulunmasında sakınca 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 bentleri ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - j - n - p - r ve 6. Maddenin b bendindeki 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin g bentleri)

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,

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; Nihai Değer Takdiri 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 1486 ada 76 parsel ve üzerindeki taşınmaz için 31.12.2014 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	66.920.000	29.222.707	23.563.380
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	55.100.000	24.061.135	19.401.408
UZLAŞTIRILAN DEĞER	61.000.000	26.640.000	21.480.000
TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA BEDELİ	293.284	128.072	103.269

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,29 TL; 1 EUR 2,84 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 61.000.000 TL Yazıyla: (Altmış Bir Milyon TL)

KDV Dahil ~71.980.000 TL Yazıyla: (Yetmiş Bir Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

