

DEĞERLEME RAPORU

TSKB GYO A.Ş.

Beyoğlu / İSTANBUL

(TSKB Genel Müdürlük Binası)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 15 Kasım 2015
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 24 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2015
Müşteri / Rapor No	: 2015/10955
Değerleme Konusu	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.,
Gayrimenkulün Adresi	: Genel Müdürlük Binası, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81 Fıkdıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada 110 no'lu parselde kayıtlı, 1.695,50 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan kargir banka binası
Sahibi	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftasında "T3 Fonksiyonlu Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.
İmar Durumu	: Bina Yüksekliği (Hmax: 21,50 m) Mevcut bina korunacaktır.
Bina İnşaat Alanı	: 7.102,63 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Pazar Değeri	81.930.000,-TL	28.050.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2015/10955

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	8
3.4.2	Belediye İncelemesi	8
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	9
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	11
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	15
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	16
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	18
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	18
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	20
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	21
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	22
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	23
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	24
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	25

1. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağ İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 34427 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 334 50 20
ÇIKARILMIŞ SERMAYE	: 150.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 03.02.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 38,33
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Pendorya Alışveriş Merkezi Tahir Han 2 adet Fındıklı'da ofis binası Adana Divan Otel

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün (Genel Müdürlük Binası) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU**

SAHİBİ	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beyoğlu
MAHALLESİ	: Ömer Avni
PAFTA NO	: 85
ADA NO	: 19
PARSEL NO	: 110
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Kargir Banka Binası (*)
ARSA ALANI	: 1.695,50 m ²
YEVİMİYE NO	: 13318
CİLT NO	: 8
SAYFA NO	: 749
TAPU TARİHİ	: 27.12.2007

(*) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 20.11.2015 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Şerhler Bölümü:

- o Seneliği (1) bir liradan 15 sene müddetle İ.E.T.T. Umum Müdürlüğü lehine kira mukavalesi. (09.03.1971 tarih ve 1496 yevmiye no ile)
- o Seneliği 1 TL'sında 99 yıl müddetle TEK Genel Md. lehine kira şerhi. (22.10.1987 tarih ve 5752 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetle Bölümü:

- o A H: Bu ve 1486 ada 76 parseller leyhlerine 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)

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Not: Hak ve mükellefiyet ile şerhlerin taşınmazların alım, satım ve kiralanmasında olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 19 ada 110 no'lu parselin 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı belirlenmiştir. Bu plana göre rapor konusu taşınmaz "T3 Fonksiyonlu Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Üzerinde yeni bir inşaat yapılması durumunda avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Taşınmazın konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli imar planı paftasında yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazın yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

- Bina Yüksekliği (Hmax): 21,50 m



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 yapı ruhsatlarına göre inşaat alanı 8.976,41 m²'dir. Taşınmazın 05.07.1972 tarih ve 3326 no'lu yapı muayene ve kullanma izin raporu mevcuttur.

Ayrıca, taşınmaz için hazırlanmış olan 07.03.1972 onay tarihli tadilat projesi bulunmakta olup işbu mimari projede 2. bodrum kat küçültülerek 7.102,63 m² olarak yeniden düzenlenmiştir.

Taşınmaz kullanım alanı itibariyle mimari projesine uygundur.

Taşınmaz, yapım yılı itibariyle 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyet durumunda herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz 07.07.1993 tarih ve 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'nin 25.09.2013 tarih ve 2013/1665 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu süreç içerisinde 12.02.2014 tarih ve 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 belirlenmiştir. Süreç içerisinde Beyoğlu Belediyesi temyize gitmiş ve Danıştay 6. Dairesi'nin 31.03.2015 tarih ve 2014/1012 Esas - 2015/1862 karar no'lu kararına göre imar planlarının iptal kararı bozulmuştur.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen hukuki duruma ilişkin yazı içeriği aşağıda paylaşılmıştır. Yazı taşınmazın konumlu olduğu uygulama imar planının iptaline ilişkindir.

Davacı	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Davalı	:	Beyoğlu Belediye Başkanlığı
Mahkeme	:	İstanbul 2. İdare Mahkemesi
Dosya No	:	2012/199 E.
Dava	:	Uygulama İmar Planı'nın iptali

13 Ocak 2011 ve 14 Şubat 2011 tarihlerinde askıya çıkarılan 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 ölçekli Beyoğlu ilçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na karşı Beyoğlu Belediyesi'ne itirazda bulunulmuştur. Talebe ilişkin belediye tarafından cevap verilmemiş, bunun üzerine işlemin iptali talebiyle dava açılmıştır. Mahkeme, yetisiz olduğu gerekçesiyle dosyanın yetkili İstanbul İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar vermiş ve dosya İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2012/199 E. Numaralı dosyasına kaydedilmiştir. Davalı idare savunma dilekçesinde davacı şirketin itirazlarının İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edildiğini, yine İstanbul II Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından da kabul edildiği ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanarak yürürlüğe girdiğini belirtmiştir. Buna göre Mahkeme'ye, konusuz kalan dava hakkına karar verilmesine yer olmadığına ilişkin 21.09.2012 beyan dilekçesi sunulmuş olup, Mahkeme 29.03.2013 tarihinde karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Dosya kapanmıştır.

Davacı : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Davalı : Beyoğlu Belediye Başkanlığı
Mahkeme : İstanbul 3. İdare Mahkemesi
Dosya No : 2014/2008 (Eski: 2011/1792 E.)
Dava : Uygulama İmar Planı'nın iptali

13 Ocak 2011 ve 14 Şubat 2011 tarihlerinde askıya çıkarılan 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 ölçekli Beyoğlu ilçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na karşı Beyoğlu Belediyesi'ne itirazda bulunulmuştur. Talebe ilişkin belediye tarafından cevap verilmemiş, bunun üzerine işlemin iptali talebiyle dava açılmıştır. Beyoğlu Belediye Meclisi'nin 10.06.2011 günlü, 66 sayılı kararıyla şirketin itirazları uygun görülmüş ve talebi gibi karar alınmıştır. Bu nedenle mahkeme, 09.03.2012 tarihinde konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Söz konusu karar, iptali talep edilen plan hakkında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen nihai bir karar bulunmaması nedeniyle 09.06.2012

tarihinde temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi 01.07.2014 tarihinde kararın bozulmasına karar vermiştir. 15 Temmuz 2015 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nden 14.07.2015 gün ve 2014/2008 sayılı kararıyla keşif ve bilirkişi incelemesine karar verildiği ve bilirkişi giderlerine karşılık olarak 2.500,-TL avansın, 195,40,-TL keşif harcının ve 70,-TL posta giderinin yatırılması istenmiştir. Bu isteme karşılık tarafımızca ihtilaf konusu taşınmaza ilişkin planın iptal edildiği, söz konusu taşınmaza ilişkin olarak yeni planın öğrenilmesi amacıyla Beyoğlu Belediyesi'ne müzekkere yazılması talebini içeren dilekçe yazılmış olup Belediye tarafından verilen cevapta; planın İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 2011/1012 E. ve 2015 1862 K. Numarası ile verilen iptal kararının Danıştay 6. İdaresi'nin 2014/1012 E. ve 2015/1862 K. Sayılı kararı ile bozulduğu belirtilmiştir. Beyoğlu belediyesi ile yapılan görüşme neticesinde; Danıştay'ın iptal kararını bozması sonucunda halen söz konusu planın yürürlükte olduğu ve halihazırda başkaca bir plan çalışmasının olmadığı öğrenilmiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fındıklı Semt, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi üzerindeki konumlu bulunan 81 kapı no'lu **Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası**'dır.

Taşınmazın karşı tarafında Molla Çelebi Camii ve Fındıklı Parkı, Kabataş Deniz Otobüsleri ve Şehir Hatları İskeleleri bulunmaktadır. Taşınmazın cepheli olduğu Meclisi Mebusan Caddesi boyunca konumlu olan tüm binalar işyeri olarak kullanılmakta olup, arka taraflarda ise genellikle orta – üst düzey gelir gruplarınca mesken amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Taşınmaz Dolmabahçe Sarayı, İnönü Stadyumu ve Mimar Sinan Üniversitesi'ne yakın konumdadır.

Taşınmaza ulaşım; Beşiktaş ve Eminönü arasında bağlantıyı sağlayan Meclisi Mebusan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; karayolu, deniz yolu, finuküler ve hafif raylı system ile sağlanmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi, reklam kabiliyeti ve deniz manzarası taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. Otopark alanlarının yetersiz olması bölgenin en önemli sorunudur.



Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Kabataş İskelesi.....	: 250 m
Dolmabahçe Sarayı.....	: 550 m
Taksim Meydanı.....	: 1 km
Sirkeci.....	: 2,9 km
Karaköy.....	: 1,7 km

4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme Karkas
KAT SAYISI	: 8 (2 bodrum + zemin + 4 normal + çekme kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 7.102,63 m ²
YAPININ YAŞI	: ~ 44
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut (1 adet x 200 kVA kapasiteli)
PARATONER	: Mevcut
KULLANMA SUYU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Betonarme su deposu mevcut (Toplam 90 ton kapasiteli)
HİDRAFOR	: Mevcut
KANALİZYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
KLİMA TESİSATI	: Chiller sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	: Tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
ASANSÖRLER	: 5 adet asansör mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Adres bildirimli duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	: Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (1 adet betonarme)
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası ve granit seramik
ÇATI	: Teras tipi, kompozit döşeme
OTOPARK	: Toplam 4 araç kapasiteli kapalı otopark mevcut

- o Binanın tüm taşıyıcı sisteminin 2007 yılında yapılan tadilatlar ile çelik konstrüksiyon tarzda takviye edildiği öğrenilmiştir.
- o Taşınmaz; 2 bodrum, zemin, 4 normal ve çekme kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak inşa edilmiştir.

- Arsadaki eğimden dolayı 1. normal kat arka cephede bahçe katı seviyesindedir.
- Binanın 1. normal katından, Mollabayırı Sokak altından geçen ve uzunluğu yaklaşık 37 m olan bir tünel ile Mollabayırı Sokak içerisinde konumlu bulunan TSKB A.Ş. Hizmet Binası'nın 1. bodrum katına geçiş sağlanmaktadır.
- Tünelin zemini halı, duvarları kağıt kaplı olup tavanı ise alçıpan asma tavanıdır.
- Taşınmazın katlara göre kullanım alan ve fonksiyonları aşağıdaki şekildedir:

KAT ADI	KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
2. Bodrum	546,00	Depo ve kazan dairesi
1. Bodrum	273,09	Arşiv ve elektrik tablo dairesi
Zemin	1.091,24	Danışma, Yatırım Finansman A.Ş., toplantı odası, 4 araç kapasiteli kapalı otopark ve şoför odası
1. normal	982,31	Sistem destek, AR-GE ve 2 adet toplantı odası
2. normal	1.007,93	Araştırma, kurumsal finansman, genel müdürlük, hazine operasyon ve 2 adet toplantı odası
3. normal	1.045,56	Kurumsal pazarlama, hazine ve krediler, 2 adet toplantı odası
4. normal	1.078,67	Genel müdür ve genel müdür yardımcılarının ait ofisler, toplantı salonları ve finansal kurumlar
Çekme	1.077,83	Dinlenme salonu, mutfak, depolar, toplantı, yemek salonu ve teras
TOPLAM	7.102,63	

- Kazan dairesi ve depoda zeminler ve duvarlar seramik kaplı olup, tavanlar plastik boyalıdır.
- 1. bodrum kat ile 2. bodrum kat demirden mamul merdiven ile irtibatlandırılmıştır.
- Arşiv zemini seramik kaplı olup, duvarları ve tavanı plastik boyalıdır.
- Zemin katta yer alan zemini beton kaplı otopark 4 araç kapasiteli olup, girişi Meclisi Mebusan Caddesi'nden otomatik kepenkli kapı ile sağlanmaktadır.
- Kapalı otoparkın bitişiğinde yer alan şoför odasında zemin karo mozaik kaplı, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır.
- Zemin katın kapalı otopark ile şoför odası dışındaki tüm kısımlarında zeminler mermer kaplıdır. Duvarlar kaliteli ahşap ile kaplanmış olup, tavanlarda metal asma tavan kullanılmıştır.
- Normal katlarda iç mekan inşaat özellikleri aynıdır.
- Tüm katlarda zeminler halı, duvarlar ahşap kaplı olup, tavanlar metal asma tavanıdır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve tek camlıdır.
- Katlarda yer alan ofisler portatif ahşap seperatörler ile bölümlendirilmiştir.

- Çekme katta yer alan mutfak ile depoların zeminleri karo mozaik, duvarları seramik kaplı olup, tavanları metal asma tavanıdır.
- Tüm katlarda bay ve bayan WC'ler yer almaktadır. WC zemin ve duvarları seramik kaplı olup, tavanları plastik boyalı ve metal asma tavanıdır. Vitrifiyeler tamdır.
- 4. normal katta genel müdür ve genel müdür yardımcılarının ofislerinin yer aldığı kısımlara manyetik güvenlik kartlarıyla geçiş sağlanmaktadır.
- Katlar arası irtibatı sağlayan bina içi merdivenler çelik konstrüksiyondan inşa edilmiş olup, zeminleri masif kaplıdır.
- Çekme katta yer alan dinlenme salonundan zemini seramik kaplı olan terasa çıkışı mevcuttur.
- 2. normal kattan Mollabayırı Sokak'a uzanmakta olan ve yangın acil çıkışı olarak kullanılan demir konstrüksiyondan mamul yangın tahliye köprüsü mevcuttur.

4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekli olan "**ofis binası**" olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2015 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul ili

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. 2013 yılı itibarıyla nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini 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 İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. 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.

Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrılmıştır. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluşturuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlanmıştır 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir.

1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de büyükşehir ve ilçe belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır.

Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında çakılıp kalmış nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir. 2014 yılı itibarıyla nüfusu 241.520 kişidir.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı ve ulaşım alternatiflerinin çeşitliliği,
- Bölgenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- Yapının bakımlı durumda olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve cins tashinin yapılmış olması,
- Kullanılan malzemenin kaliteli olması,
- Meclis-i Mebusan Caddesi'ne cepheli olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- Bölgenin genel otopark sorununun olması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller

1. Taşınmaza yakın mesafede Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde köşe konumda yer alan Aksigorta'ya ait toplam 10.800 m² alanlı 7 katlı binanın Mayıs / 2014 ayında 72.000.000,-USD bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (m² satış değeri 6.665,-USD / Rapor tarihi itibarıyla 19.435,-TL)
2. Taşınmaza yakın mesafede Kabataş Setüstü'nde toplam 1.200 m² alanlı içi kısmen tadilatlı binanın 6.500.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 5.415,-USD / 15.790,-TL)
İlgili / Emlak Ofisi: 0 (532) 735 68 57
3. Taşınmaza yakın mesafede Kabataş Setüstü'nde toplam 1.250 m² alanlı içi orta düzeyde bakımlı binanın 6.000.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 4.800,-USD / 13.995,-TL)
İlgili / Emlak Ofisi: 0 (212) 263 47 97
4. Taşınmaza yakın mesafede Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde 4.400 m² alanlı içi orta düzeyde bakımlı binanın 15.250.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 3.465,-USD / 10.105,-TL)
İlgili / Emlak Ofisi: 0 (532) 260 70 42

5. Boğazkesen Caddesi üzerinde 88 m² taban oturumlu, yol kotu altı 2, yol kotu üzeri 7 katlı, toplam 790 m² alanlı asansörlü binanın 4.600.000,-EURO bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 5.825,-EURO / 18.645,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (212) 292 54 10
6. Boğazkesen Caddesi üzerinde 725 m² alanlı konut + ticari kullanımlı eski eser binanın 2.900.000,-EURO bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 4.000,-EURO / 12.665,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (212) 292 54 10

Kiralık Emsaller

1. Taşınmaza yakın mesafede Kabataş İskelesi karşısında Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde 2. katta konumlu, 180 m² alanlı olarak pazarlanan içi tadilatlı ofisin 4.250,-USD bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² kira değeri 23,60,-USD / 68,80,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 612 26 46
2. Taşınmaza yakın mesafede Kabataş Setüstü'nde 4. katta konumlu, 130 m² alanlı olarak pazarlanan içi tadilatlı ofisin 6.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² kira değeri 50,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 516 36 90
3. Taşınmaza yakın mesafede Kabataş Setüstü'nde Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde 5 katlı, 1.200 m² alanlı olarak pazarlanan içi tadilatlı binanın 30.000,-USD bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² kira değeri 25,-USD / 72,90,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 266 52 54
4. Taşınmaza yakın mesafede Finansbank Şubesi'nin yer aldığı Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde binanın tamamının 700 m² alanlı olarak pazarlandığı ve 16.000,-USD bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² kira değeri 22,85,-USD / 66,60,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 476 35 03

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 2,9157 TL, 1,-EURO = 3,2006,-TL'dir.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı’nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı’nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Bölge kentsel gelişimini tamamlamış olup bölgede boş satılık yada satışı gerçekleşmiş arsa bilgisine ulaşamamıştır. Bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 SATILIK EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde 1 no'lu emsalin satışı Mayıs/2014 tarihinde gerçekleşmiştir. Bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir. Piyasadaki satışta olan 2, 3, 4, 5 ve 6 no'lu emsallerin m² birim değeri 10.105 – 18.645,-TL aralığında değişmekte olup ortalama m² birim değeri ise 14.240,-TL'dir.

Bölgede gayrimenkul piyasasında ağırlıklı olarak Amerikan Doları (USD) ve Avrupa Para Birimi (EURO) kullanılmaktadır. Son dönemde döviz kurundaki aşırı artış nedeniyle döviz üzerinden talep edilen satış fiyatları Türk Lirası bazında çok fazla artış göstermiştir. Ancak yakın dönemde belirtilen değerler üzerinden gerçekleşmiş satış bilgisine ulaşamamıştır. Bölgedeki gayrimenkuller uzun dönem satış için beklemekte olup bu durum da pazarlık paylarını arttırmaktadır. Bölgede Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde en yakın tarihli satış işlemi köşe konumdaki, şerefıyesı rapor konusu taşınmaza göre daha yüksek olan Aksigorta binasının (Emsal 1) satış bilgisi olup satışın gerçekleştiği dönemdeki m² birim değeri yaklaşık 13.950,-TL'dir.

Pazarlık payı (- % 10) ve alansal büyüklük unsuru (- % 10) kriterleri dikkate alındığında taşınmazın m² birim pazar değeri **11.535,-TL** ($14.240,-TL \times (1-\%10) \times (1-\%10)$) olarak belirlenmiştir.

7.1.2 KİRA EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan kiralık bina ve ofis emsallerinin m² değerleri 50 – 72,90,-TL aralığında değişmektedir. Kiralık emsallerin aritmetik ortalaması ~ 65,-TL/m²'dir. Bölgede gayrimenkul piyasasında ağırlıklı olarak Amerikan Doları (USD) ve Avrupa Para Birimi (EURO) kullanılmaktadır. Son dönemde döviz kurundaki aşırı artış nedeniyle döviz üzerinden talep edilen satış fiyatları Türk Lirası bazında çok fazla artış göstermiştir. Ancak yakın dönemde belirtilen değerler üzerinden gerçekleşmiş kira bilgisine ulaşamamıştır. Taşınmazın 2015 yılı içerisindeki toplam kira getirisi 320.478,18,-TL olup 2016 yılı için kira artışı yapılması gerekecektir. Ancak işbu

değerleme çalışmasında taşınmazın pazar değerinin tespit edilecek olması nedeniyle günümüz ekonomik şartlarındaki kira değeri tespit edilmiştir. Pazarlık payı (% 10) ve alansal büyüklük unsuru (% 10) kriterleri dikkate alındığında taşınmazın m² birim pazar değeri **53,-TL** (65,-TL x (1-%10) x (1-%10)) olarak belirlenmiştir.

7.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve değerlendirme bölümünde belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen pazar ve kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Pazar ve kira değeri:

BİNA	İNŞAAT ALANI (m ²)	m ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)
Banka Binası	7.102,63	11.535	53	~ 81.930.000	~ 376.440

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup uzun dönemli projeksiyonu kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın arsası ile birlikte bugünkü finansal değerleri hesaplanmaktadır.

• Operasyonel Gelirler (Kira Değeri ve Kiralanabilir Alan) :

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Taşınmazın aylık toplam kira değeri 320.478,18,- TL olup m² birim kira değeri ise 45,12,-TL (320.478,18,-TL / 7.102,63 m²)'dir.
- Taşınmazın içerisindeki kiracılar uzun yıllardır kiracı durumundadır.
- Son dönemdeki döviz kurundaki dalgalanma ile birlikte bölgenin Türk Lirası bazında kira değerleri artış göstermiştir. Emsal analizinde taşınmazın güncel kira değeri 53,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.
- Bu nedenlerle değerlemede bölgedeki güncel kira değerleri dikkate alınmıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 100 seviyesindedir.
- Kira artış oranları yıllar itibarıyla % 7 olarak kabul edilmiştir.

- **Operasyonel Giderler (Kira Gelirlerinin Maliyeti) :**

Kiralama işlemi Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası A.Ş. adına yapılmış olup işletme giderleri kiracı tarafından karşılanmaktadır.

- **Yatırım Yedeği:**

Binanın belirli kullanım süresi sonrasında demode olan kısımlarının yenilenmesi için kira gelirlerinin % 1,50'si yatırım yedeği olarak ayrılmıştır.

- **Doluluk Oranı :**

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 100 olup yıllara göre doluluk oranları % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı :**

İskonto oranı 11 olarak kabul edilmiştir.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın finansal değeri **84.882.309,-TL (~ 84.880.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan Pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
81.930.000	84.880.000

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını

savunan ikame ilkesine dayanır.” ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Bu görüşten hareketle değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer kabul edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri için toplam **81.930.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Şirketimiz tarafından söz konusu gayrimenkulle ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre son üç yıl içerisinde hazırlanmış bir rapor hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **pazar değeri için,**

81.930.000,-TL (Seksenbirmilyondokuzyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(81.930.000,-TL \div 2,9209 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{28.050.000,-USD})$

$(81.930.000,-TL \div 3,2063 \text{ TL/EURO} (*) \cong \mathbf{25.553.000,-EURO})$

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 2,9209 TL ve 1,-EURO = 3,2063 TL'dir.

Taşınmazın % 18 KDV dâhil toplam pazar değeri 96.677.400,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2015

(Ekspertiz tarihi: 24 Aralık 2015)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi ve uydu görüntüsü
- Temel tezkeresi ve yapı kullanma izin belgesi
- Mimari proje kapağı, vaziyet planı ve kesit
- Tapu sureti
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- Taşınmazın görünüşleri
- Hukuk görüşü
- İNA tablosu
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri