



**TSKB GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Fındıklı Genel Müdürlük Binası  
Beyoğlu / İSTANBUL  
2018/TSKBGYO/001

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 10 Ekim 2018 tarih ve 001 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 27 Aralık 2018
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2018
<b>Raporlama Süresi</b>	: 2 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2018/TSKBGYO/001
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Bu rapor; TSKB GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: TSKB A.Ş. Genel Müdürlüğü Binası, Ömer Avni Mahallesi, Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, Mebusan Caddesi mevkii, 85 pafta, 19 ada, 110 no'lu parselde kayıtlı, 1.695,50 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "Kargir Banka Binası"
<b>Sahibi</b>	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Genel Müdürlüğü Binası
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planları iptal edilmiş olup 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı Kurul kararıyla belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.
<b>Bina İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	: 7.102,63 m <sup>2</sup>
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Şirket Yönetim Merkezi

### TAŞINMAZ İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARIÇ)

<b>Toplam Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>525.500,-TL</b>
<b>Toplam Pazar Değeri</b>	<b>120.745.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)

**İÇİNDEKİLER**
**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLarda YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	7
4.3.2.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	8
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	9
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	9
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	10
5.3.	BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	11
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	12
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3.	PIYASA BİLGİLERİ .....	16
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	17
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	17
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	20
8. BÖLÜM	PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ .....	21
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	22
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	22
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	22
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	22
11. BÖLÜM	SONUÇ .....	23

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: TSKB A.Ş. Genel Müdürlüğü Binası, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, No: 81, Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 10 Ekim 2018 tarih ve 001 kayıt no'lu
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27 Aralık 2018
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 31 Aralık 2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2018/TSKBGYO/001
<b>RAPORUN KONUSU/AMACI</b>	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI</b>	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveşinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlenmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 değerlendirmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 334 50 20
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 334 50 27
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 03 Şubat 2006
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 300.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 500.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 577325
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında istigal etmektedir.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlendirmeye konu taşınmazın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri:** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gereklili görülen tahmini tutardır.

**Pazar Kirası:** Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gereklili görülen tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alicı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyle belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. 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 verdığımız hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlermenin 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.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulu ve devri, mesleki özen ve titizlik, sırtaklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLarda YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Beyoğlu
<b>MAHALLESİ</b>	: Ömer Avni
<b>MEVKİİ</b>	: Mebusan Caddesi
<b>PAFTA NO</b>	: 85
<b>ADA NO</b>	: 19
<b>PARSEL NO</b>	: 110
<b>NİTELİĞİ</b>	: Kargir Banka Binası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 1.695,50 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 13318
<b>CİLT NO</b>	: 8
<b>SAYFA NO</b>	: 749
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 27.12.2007

(\*) Parsel üzerinde bulunan yapı için cins tashihi yapılmıştır.

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

07.11.2018 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### Serhler Bölümü:

- 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)
- Seneliği 1 TL bedelle 99 yıl müddetle TEK Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi. (22.10.1987 tarih ve 5752 yevmiye no ile)

##### Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu ve 1486 ada 76 no'lu parceller leyhlerine 19 ada 123 no'lu parsel aleyhine krokide sarı boyalı boyalı 89,39 m<sup>2</sup> kısımda alt geçit irtifak hakkı. (30.06.1986 tarih ve 3601 yevmiye no ile)

#### **4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Taşınmaz üzerinde alt geçit irtifak hakkı mevcut olup, bu hak TSKB A.Ş. Genel Müdürlük Binası ile Ek Hizmet Binası arasında "geçit hakkı" olarak kurulmuştur. TSKB A.Ş.'ye ait iki bina arasında yaklaşık 37 m uzunluğunda tünel ile bağlantı sağlanmıştır. Bu durum söz konusu irtifak hakkı ile tapu sicilne işlenmiş olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan alt geçit irtifak hakkı ve kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

##### **4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ**

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 07.11.2018 tarih ve 85296374/310.05.01/E/2018-9583 sayılı İmar Durumu yazısına göre; rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 19 ada, 110 no'lu parselin 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kurul kararı ile 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 7. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

20.04.2018 tarih ve 6298 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı Kurul kararıyla belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

##### **4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ**

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibarı ile taşınmaza ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Bina için alınmış olan 12.04.1967 tarih ve 2196-2307 no'lu ilk yapı ruhsatı, 08.11.1968 tarihli 7848 sayılı temel ruhsatı, 12.11.1971 tarih ve 7282 no'lu tadilat ruhsatı ile 05.07.1972 tarih ve 3326 no'lu yapı muayene ve kullanma izin raporu bulunmaktadır.
- Temel ruhsatına göre bina 7 katlı ve toplam 8.976,41 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

- Binaya ait 28.03.1967 tarihli bila no'lu mimari proje ve 07.03.1972 tarihli bila no'lu onaylı 2. bodrum katın küçülmesi ile ilgili tadilat projesi incelenmiştir. Bina tadilat projesine göre toplam 7.102,63 m<sup>2</sup>'dir.
- Ayrıca yapılan incelemelerde dış cephe doğrama değişimi ve çalışması için Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 27.07.2016 tarih ve 201607002 sayılı onarım ön izin belgesi tanzim edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi sonrasında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunduğuundan yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

#### **4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

**Değerlemeye konu gayrimenkulün yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibarıyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıği portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlendirmeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlendirmeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- Rapora konu taşınmaz, 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır.
- Taşınmaz, 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma amaçlı İmar Planı'nda "T3 sembollü Ticaret Alanı"nda; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "Bitişik Nizam - H: 2,150 m" yapılanma şartlarında "T3 sembollü Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.
- Ancak 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 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. Daha sonra 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İstanbul 7. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiş ve 20.04.2018 tarih 6298 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

#### **4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### **5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu bina; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fındıklı Semti, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde yer alan 81 kapı no'lu Türkiye Sinai ve Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü Binasıdır.

Taşınmaza ulaşım; Beşiktaş İlçe merkezinden Eminönü istikametinde Meclisi Mebusan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaza özel araçlar ve toplu taşıma (deniz yolu, finiküler ve hafif raylı sistem) araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

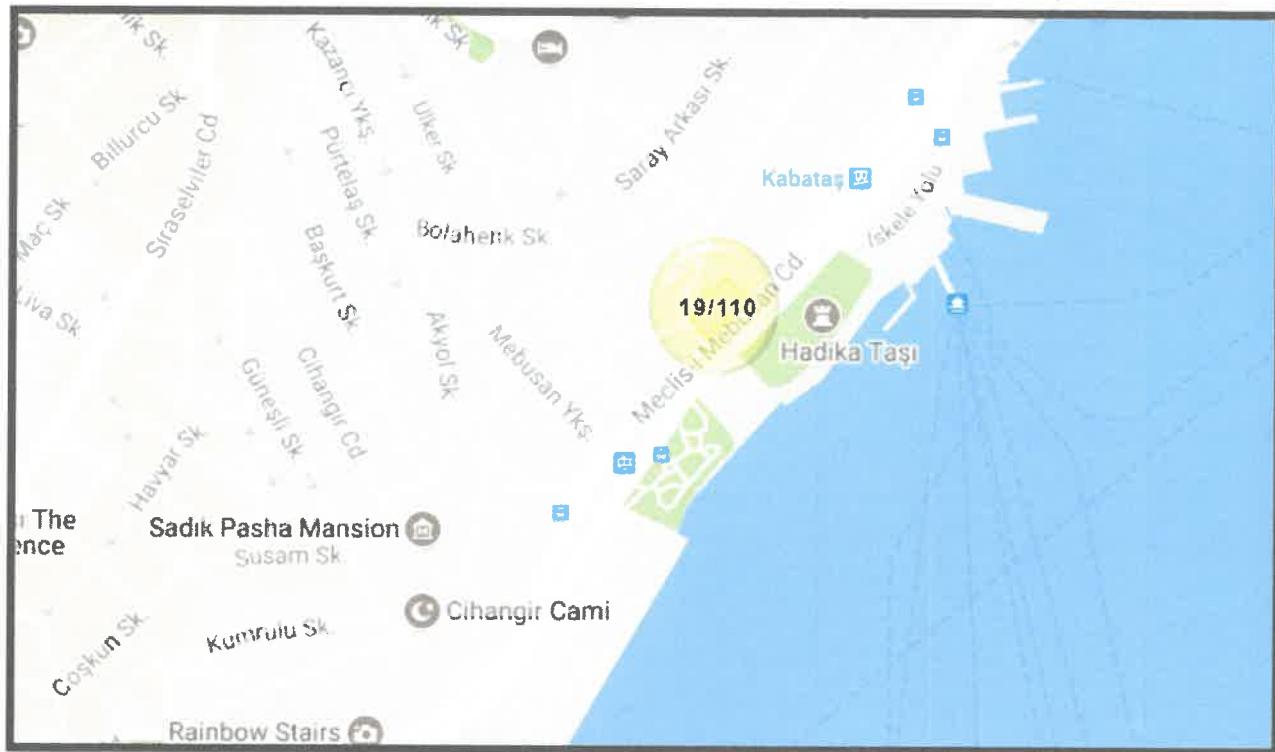
Taşınmazın konumlandığı Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu binaların tamamı işyeri olarak kullanılmaktadır. Karşısında Kabataş Deniz Otobüsleri ve Şehir Hatları İskelesi, Molla Çelebi Camii ve Fındıklı Parkı bulunan taşınmazın yakın çevresinde Mimar Sinan Üniversitesi, Galataport Projesi, İstanbul Modern Sanat Müzesi, Dolmabahçe Sarayı ile Vodafone Park bulunmaktadır.

Bölge, orta ve üst gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

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

Taşınmaz, Kabataş İskelesi'ne 250 m, Taksim Meydanı'na 1 km, Beşiktaş İskelesi'ne ise 1,7 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktır olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme Karkas + Çelik Konstrüksiyon
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 46
<b>KAT ADEDİ</b>	8 (2 bodrum + zemin + 4 normal + çekme kat)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	7.102,63 m <sup>2</sup> (*)
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut (1 adet 200 kVA kapasiteli)
<b>PARATONER</b>	Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi mevcut
<b>KLİMA TESİSATI</b>	Chiller sistemi mevcut
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Betonarme su depoları mevcut (Toplam 90 ton kapasiteli)
<b>ASANSÖR</b>	5 adet asansör mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları
<b>YANGIN İHBAR TESİSATI</b>	Adres bildirimli duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut (1 adet betonarme)
<b>OTOPARK</b>	Toplam 4 araç kapasiteli kapalı otopark mevcut

(\*) Taşınmazın toplam inşaat alanı 07.03.1972 tarihli tadilat projesinden temin edilmiştir.

### 5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Bina; 2 bodrum, zemin, 4 normal ve çekme kat olmak üzere toplam 8 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Taşınmazın katlara göre kullanım alanı ve fonksiyonları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kat Adı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Kullanım Fonksiyonu
2. Bodrum	546,00	Depo, teknik alanlar ve kazan dairesi
1. Bodrum	273,09	Arşiv, teknik alanlar 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	İş geliştirme, krediler-kredi izleme, kurumsal pazarlama, proje finansman, 2 adet toplantı odası
3. normal	1.045,56	Ekonomik araştırmaları, finansal kurumlar, hazine kalkınma finansmanı kurumları, kurumsal finansmanı, 2 adet toplantı odası
4. normal	1.078,67	Genel müdür ve genel müdür yardımcılarına ait ofisler, toplantı salonları ve finansal kurumlar birimi
Çekme	1.077,83	Dinlenme salonu, mutfak, depolar, toplantı, yemek salonu ve teras
<b>Toplam</b>	<b>7.102,63</b>	

- Parselin eğimli olması sebebiyle 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 kâğıt kaplı olup tavanı ise alçıpan asma tavandır.
- 2. bodrum katta kazan dairesi ve depoda zeminler ve duvarlar seramik kaplı, tavanlar plastik boyalıdır. 1. bodrum katta ise arşiv zemini seramik kaplı olup, duvarları ve tavanı 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.
- Zemin katta 4 araç kapasiteli olup otoparkı girişi Meclisi Mebusan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.
- Normal katlarda iç mekan inşaat özellikleri aynıdır. Tüm katlarda zeminler halı, duvarlar ahşap kaplı, tavanlar metal asma tavandır. 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 tavandır.
- Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu taşınmazın zemin kotu üzerinde yer alan tüm katları boğaz manzarasına sahiptir.

## 5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanımına göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyülüğu, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"şirket yönetim merkezi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekilliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

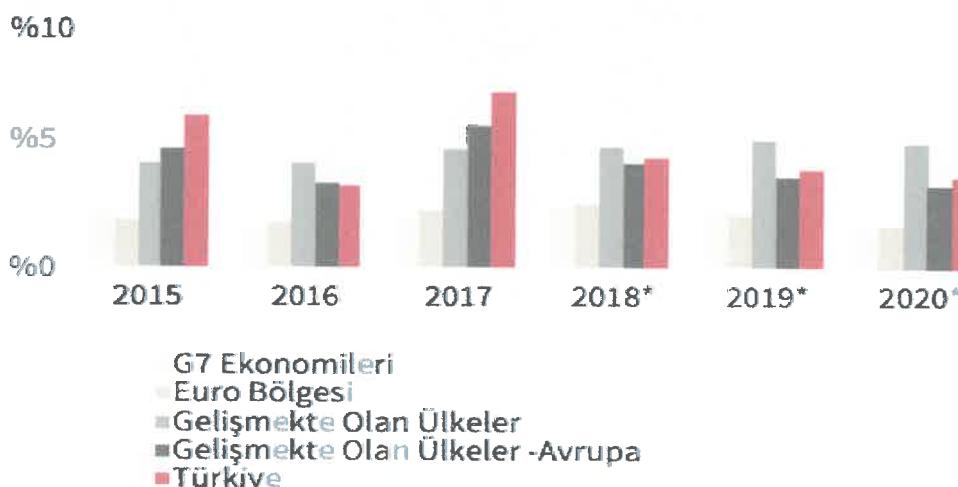
Küresel büyümeye 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyümeye daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyümeye yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarette küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyümeye görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ilimli seyretmektedir. Olumlu büyümeye performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırmaya ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalandırmaya yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelerden olumsuz şekilde ayırmıştır. Sıkılaşan finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyümeye hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyümeye oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyümeye ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümeye %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyümeye beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyümeye oranını öngörmektedirler.

--- GSYİH Büyümeye Karşılaştırmaları ---

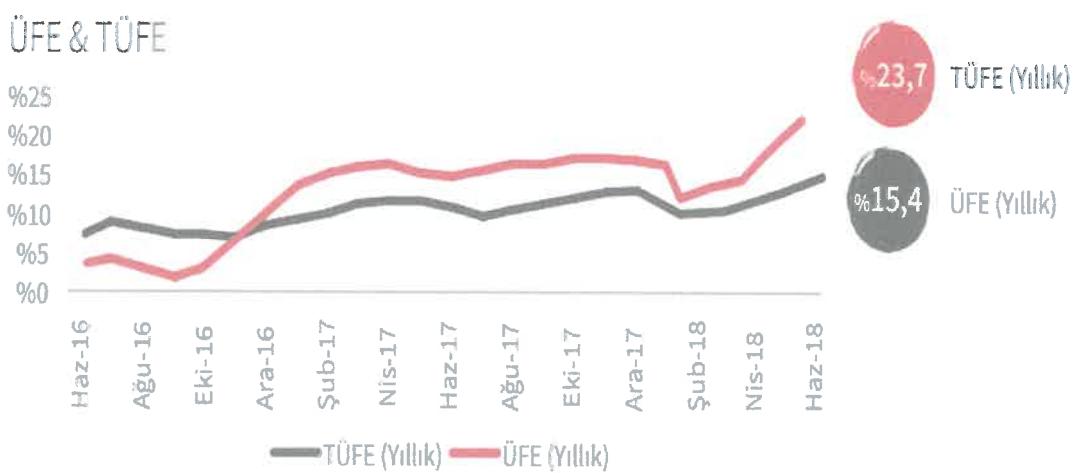


\* Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

### 6.1.2. ENFLASYON

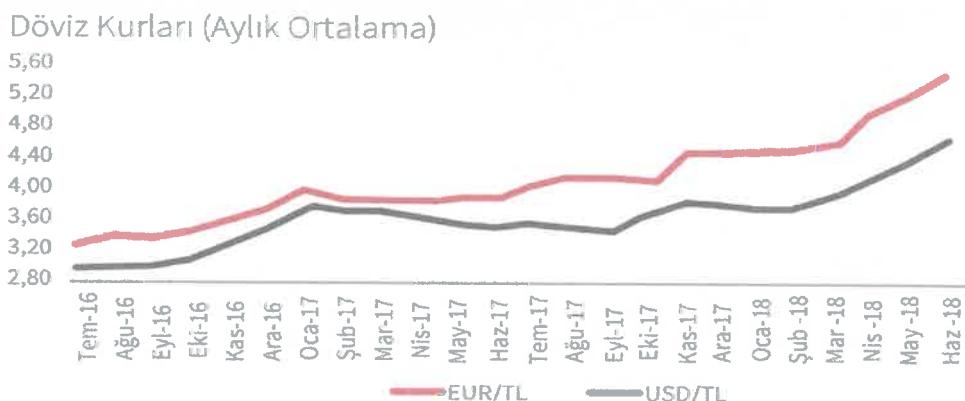
Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibarıyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TUİK

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

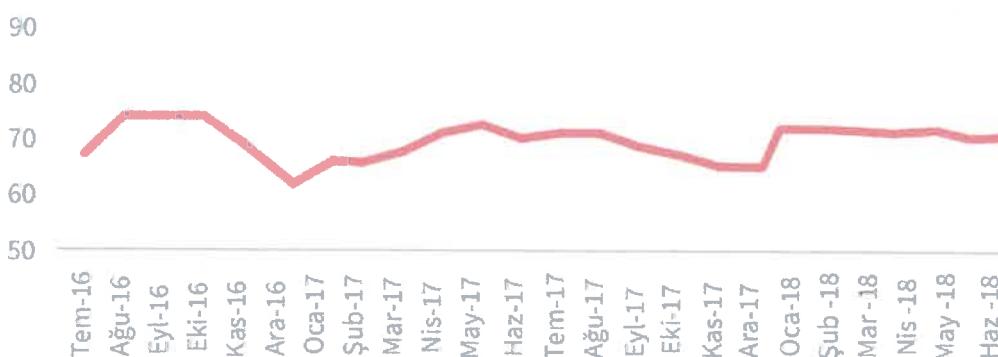


Kaynak: TCMB

### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin bekłentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

Tüketici Güven Endeksi



### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımda ciddi bir yatırım isteği olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. BEYOĞLU İLÇESİ

İlçe, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Beyoğlu ilçesini kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarda Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve 1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur. Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 mahalle muhtarlığı vardır.

İlin kültür, eğlence ve iş merkezi bakımından cazibe merkezi durumunda olan ilçede değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesi'nde bulunmaktadır. Taksim ve Büyükkarmakkapı civarında da konak ve eğlence yerleri vardır.

Beyoğlu ilçesi sınırları dahilinde yer alan başlıca eğitim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü, Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyleden eski eğitim kurumlarıdır.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 236.606 kişidir.

## **6.3. PIYASA BİLGİLERİ**

### **6.3.1. KİRALIK İŞ YERLERİ**

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan kiralık işyerlerine ait bilgiler aşağıdadır.

- 1) Karaköy-Kabataş arasında Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, bir binada konumlu, 500 m<sup>2</sup> kullanım alanı ve deniz manzarasına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 22.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri 44,-TL)  
İlgili tel.: 0212 244 85 00
- 2) Karaköy-Kabataş arasında Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, bir binada konumlu, 400 m<sup>2</sup> kullanım alanı ve deniz manzarasına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 18.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri 45,-TL)  
İlgili tel.: 0539 82 49 67
- 3) Karaköy-Kabataş arasında Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, bir binada konumlu, 180 m<sup>2</sup> kullanım alanı deniz manzarasına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 72,20,-TL)  
İlgili tel.: 0212 444 67 08
- 4) Karaköy-Kabataş arasında Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, bir binada konumlu 320 m<sup>2</sup> kullanım alanı ve deniz manzarasına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 22.500,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 70,30,-TL)  
İlgili tel.: 0212 444 67 08

### **6.3.2. SATILIK BİNALAR**

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık binalara ait bilgiler aşağıda verilmiştir.

- 1) Karaköy-Kabataş arasında Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, deniz manzarasına sahip olduğu beyan edilen 4.500 m<sup>2</sup> kullanım alanı ticari nitelikli bina 105.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 23.350,-TL)  
İlgili tel.: 0212 292 21 80
- 2) Meclisi Mebusan Caddesi'ne yakın mesafede konumlu, yaklaşık 30 yıllık, 4 ofis katı ve teras kat olmak üzere toplam 5 katlı, 1.465 m<sup>2</sup> kullanım alanı boğaz manzarasına sahip ticari nitelikli bina 37.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 25.600,-TL) İlgili tel: 0212 287 17 97
- 3) Meclisi Mebusan Caddesi'ne yakın mesafede konumlu, 8 katlı, 1.230 m<sup>2</sup> kullanım alanı Boğaz manzarasına sahip ticari nitelikli bina 17.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.250,-TL) İlgili tel.: 0212 252 84 34
- 4) Karaköy – Kabataş arasında Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, 40 yıllık ve 7 katlı, toplam 4.100 m<sup>2</sup> kullanım alanı Boğaz manzarasına sahip 3 adet ticari nitelikli bina 55.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.400,-TL)  
İlgili tel.: 0212 263 47 97

## 6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Çevrenin yüksek ticaret ve turizm potansiyeli,
- Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde yer olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- Cins tashihinin yapılmış olması,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz faktör:

- Bölgenin genel otopark sorunu,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gereklidir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme medde kullanımlarıdır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda bekłentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gereklidir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlendirmeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımının uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sубjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### **7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlendirmeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımının uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekliliği görülmeli teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz kulfet doğuran zaman, elverisizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliği görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliği görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlendirmeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımının uygulanıp

uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımlıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığı teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandıgındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin bekentilerini yansıtacaktır.

## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmek." yazmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede değerlendirme konusu taşınmazın arasına emsal teşkil edebilecek nitelikte bir arsa bulunamamasından dolayı değerlendirmede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazanlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Son dönemde ülkemizde yaşanan döviz kurlarındaki hareketlilik, ekonomik verilerdeki olumsuz değişiklikler dikkate alınarak değerlendirmede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğuundan taşınmazın aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için aylık  $m^2$  birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar kira değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyülüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalанılmıştır.

#### 8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık emsaller; değerlemeye konu binanın 1. normal katı için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyülüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve  $m^2$  birim aylık pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer katlar ise bina içerisinde bulundukları konum bakımından 1. normal kat esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	$m^2$ Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Manzara	Büyüülüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	44,00	20%	25%	10%	15%	-5%	-5%	70,50
<b>Emsal 2</b>	45,00	20%	25%	20%	15%	-10%	-10%	72,00
<b>Emsal 3</b>	72,20	0%	25%	10%	0%	-20%	-10%	76,00
<b>Emsal 4</b>	70,30	0%	25%	10%	0%	-15%	-10%	77,50
								<b>Ortalama</b> <b>74,00</b>

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyülüğu, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan kat bazında aylık  $m^2$  birim pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ			
KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALANI ( $m^2$ )	$m^2$ BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/ $m^2$ /Ay)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
2. Bodrum	546,00	37,00	20.000,00
1. Bodrum	273,09	37,00	10.000,00
Zemin	1.091,24	89,00	97.000,00
1. normal	982,31	74,00	72.500,00
2. normal	1.007,93	77,50	78.000,00
3. normal	1.045,56	77,50	81.000,00
4. normal	1.078,67	77,50	83.500,00
Çekme	1.077,83	77,50	83.500,00
<b>TOPLAM</b>	<b>7.102,63</b>		<b>525.500,00</b>

## 9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için  $m^2$  birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyülüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanyılmıştır.

#### 9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyülüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış,  $m^2$  birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	$m^2$ Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüülüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	23.350	-5%	-5%	15%	-10%	-20%	17.500
<b>Emsal 2</b>	25.600	20%	-5%	-5%	-15%	-30%	16.650
<b>Emsal 3</b>	14.250	45%	10%	5%	-15%	-25%	17.100
<b>Emsal 4</b>	13.400	30%	10%	10%	-10%	-15%	16.750
							<b>Ortalama</b> <b>17.000</b>

#### 9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyülüğu, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan  $m^2$  birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
19	110	7.102,63	17.000	120.745.000

## 10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazın toplam aylık pazar kira değeri için **525.500,-TL (Beşyüzyüzbeşbinbeşyüz Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **120.745.000,-TL (Yüzyirmimilyonyediyüzkırkbeşin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

## 11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyülüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları dikkate alınarak takdir olunan Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ve pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
<b>AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ</b>	<b>525.500</b>	<b>99.700</b>	<b>87.000</b>
<b>PAZAR DEĞERİ</b>	<b>120.745.000</b>	<b>22.910.000</b>	<b>19.995.000</b>

**Not:** 28.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen Gösterge Niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD= 5,2704 TL; 1,-EURO= 6,0388 TL'dir.

**Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 27 Aralık 2018)

Saygılarımla,



Batuhan BAŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Alican KOÇALI  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri