



TSKB GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Fındıklı Ek Hizmet Binası
Beyoğlu / İSTANBUL
2019/TSKBGYO/002

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Kasım 2019 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2019/TSKBGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Türü	: 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

Gayrimenkulün Adresi	: Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Meclis-i Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, Karun Çıkmazı, No: 2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada 76 no'lu parselde kayıtlı, 2.429,61 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "4 Bloklu Kargir İşyeri"
Sahibi	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Genel Müdürlük Hizmet Binası
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Konut Yerleşme Alanı, Avan Proje H: 4 kat (İlgili Kurul Kararına Göre Uygulama Yapılacak)" alan içerisinde kalmaktadır.
Bina İnşaat Alanı	: 10.724 m ²
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Şirket Yönetim Merkezi

TAŞINMAZ İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	597.000,-TL
Toplam Pazar Değeri	144.240.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan Baş (SPK Lisans Belge No: 403692)

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	6
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	8
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	23
8. BÖLÜM	PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	24
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	25
11. BÖLÜM	SONUÇ	26

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, Karun Çıkmazı, No: 2, Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 01 Kasım 2019 tarih ve 002 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 25 Aralık 2019
RAPORUN TARİHİ	: 31 Aralık 2019
RAPORUN NUMARASI	: 2019/TSKBGYO/002
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
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.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:2, Fındıklı – Beyoğlu/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 334 50 20
FAKS NO	: +90 (212) 334 50 27
TESCİL TARİHİ	: 03 Şubat 2006
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 300.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 500.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 577325
FAALİYET KONUSU	: 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 iştirak etmektir.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye 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 gerekli 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 gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/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 itibarıyla 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 ilgilimiz 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.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama 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

SAHİBİ	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beyoğlu
MAHALLESİ	: Ömer Avni
PAFTA NO	: 84
ADA NO	: 1486
PARSEL NO	: 76
NİTELİĞİ	: 4 Bloklı Kargır İşyeri (*)
ARSA ALANI	: 2.429,61 m ²
YEVMIYE NO	: 13318
CİLT NO	: 10
SAYFA NO	: 916
TAPU TARİHİ	: 27.12.2007

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

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

09.12.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Bu parselin paftasındaki hududu tersimattan dolayı hatalıdır.
(19.06.1984 tarih ve 2805 sayı ile)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.
(22.12.2011 tarih ve 11495 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- 99 yıllığı 1 TL'sından TEK Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi.
(21.04.1987 tarih ve 2140 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu ve 19 ada 110 no'lu parseller leyhlerine 19 ada 123 no'lu parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,39 m² 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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde "Bu parselin paftasındaki hududu tersimattan dolayı hatalıdır" beyanı bulunmaktadır. Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda taşınmaz üzerindeki beyanın paftaya işli parsel sınırlarının hatalı çizimi ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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 siciline işlenmiş olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

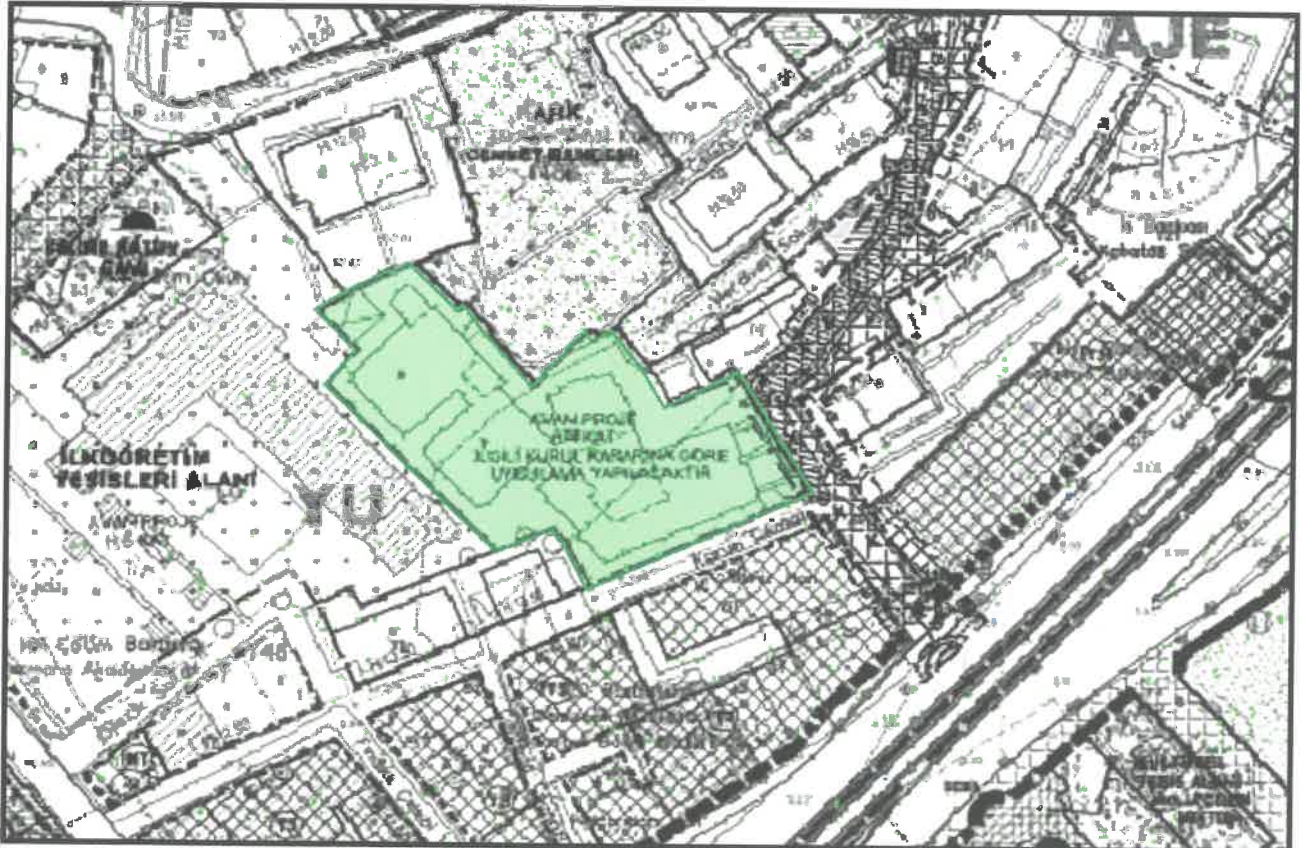
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan otopark bedeline ilişkin beyan, alt geçit irtifak hakkı ve kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın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

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla 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 04.12.2019 tarihli İmar Durumu yazısına göre 1486 ada 76 no'lu parsel; 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda **"Tescilli Kayıp Anıt Eser ve Sivil Mimarlık Örneği Alanı, 800 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı"** lejandına; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda **"Konut Yerleşme Alanı, Avan Proje H: 4 Kat (İlgili Kurul Kararına Göre Uygulama Yapılacak)"** alan içerisinde kalmaktadır.



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.

- Taşınmaza ait 03.05.1975 tarih ve 4328 no'lu yapı ruhsatı, 985/4414 sayılı mimari projeye esas 985/3-5 sayılı yapı ruhsatı, 17.06.1988 tarih ve 88/3839 no'lu yapı muayene iskan raporu, 04.07.1988 tarih ve 988/3839 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 19.12.2011 tarih ve 2011/05-08 no'lu tadilat ve ilave için yapı ruhsatı ile 22.10.2012 tarih ve 2012/128-7825 no'lu tadilat ve ilave için yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- Dosyasında 01.03.1985 tarihli 85/4414 sayılı mimari proje incelenmiştir. Proje sadece vaziyet planını ve bina kesitini içermektedir. Dosyasında ayrıca C ve D bloklarda yapılan tadilat ve ilave ile ilgili 19.12.2011 tarih ve 2011/05-08 no'lu mimari proje incelenmiştir. Söz konusu mimari proje tadilat ve ilavenin yapıldığı C ve D blokları içermektedir. Binayı oluşturan diğer A ve B bloklara dair herhangi bir kat planı veya kullanım alanı bilgisine ulaşılamamıştır.
- İncelenen mimari projelerde binanın toplam kullanım alanı tespit edilememiştir. 22.10.2012 tarihli yapı kullanma izin belgesinde taşınmazın toplam inşaat alanı 10.724 m² olarak belirtilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi'ne ait 11.12.1985 tarih ve 85/10 sayılı kararda 110 ve 76 parsellerdeki binaların Mollabayırı ve Kadri Bey Çıkmazı altından geçen tünelle bağlanmasının sakıncasız olduğu belirtilmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 01.05.1986 tarih ve 993 sayılı kararıyla tünelin yapılmasını ve bakımının parsel maliklerine ait olmasını belirtmiştir.
- Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün Beyoğlu Belediyesi'ne yazmış olduğu 14.05.1986 tarih ve 10660 sayılı yazısı ile; Kadri Bey Çıkmazı'ndaki tünelin 31,50 m yerine 37 m olarak inşa edildiğini belirtmiş olmakla birlikte Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 22.05.1986 tarihli kararıyla tünelin halihazır durumunun uygun olduğunu belirtmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait 22.10.2012 tarihli 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. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi bulunduğundan yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili uygulama imar planının iptali davası bulunmakta olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen 24.12.2019 tarihli yazıda taşınmazın mahkeme süreci ile ilgili aşağıdaki bilgiler paylaşılmıştır.

Müvekkil şirket 13 Ocak 2011 ve 14 Şubat 2011 tarihlerinde askıya çıkan 21. Aralık 2010 onanlı 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'na karşı Beyoğlu Belediyesi'ne itirazda bulunmuştur. Talebe ilişkin belediye tarafından cevap verilmemiş, bunun üzerine iptali talebiyle dava açılmıştır. Beyoğlu Belediye Meclisi'nin 10.06.2011 günlü, 66 sayılı kararıyla müvekkil Şirket'in itirazları yerinde görülümüş 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 Uygulama İmar Planı hakkında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen nihai bir karar bulunmaması sebebiyle 09.06.2012

tarihinde temyiz edilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde 2014/2008 E. numarası ile görülmeye başlanan davada, bilirkişi raporu tanzim edilmiş ve raporda özetle müvekkil şirketin taşınmaz üzerindeki müktesep haklarının korunmadığı gerekçesi ile dava konusu taşınmaz yönünden 21 Aralık 2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın şehircilik ilkelerine 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na ve imar planları ve koruma amaçlı plan yapım tekniklerine uygun olmadığı yönünde görüş bildirmişlerdir. Bilirkişi raporuna karşı beyanlar sunulmuş ve akabinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi 29 Mart 2017 tarihinde idari işlemin iptaline karar vermekle lehimize olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı yasal süresi içerisinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından üst kanun yoluna başvurulmuş olup, dosya Danıştay incelemesindedir.

Yukarıdaki davaya konu olan 21.12.2010 onaylı 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve dayanağı olan 21.05.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2017 tarih ve 2015/1869 E., 2017/804 K. Sayılı kararı ile iptal edilmişken temyiz sürecinde Danıştay 6. Dairesinin 14.02.2018 tarih ve 2017/5324 E., 2018/1302 K. Sayılı kararı ile "İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce verilen 12.04.2017 tarihli, E: 2015/1869, K:2017/804 sayılı kararın, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planın yukarıda (1-2-3-4-5) numaralı bentlerde belirtilen kısımlar yönünden oybirliğiyle Onanmasına, (6-7-8(A-B)-9-10-11-12-13) numaralı bentlerde belirtilen kısımlar yönünden oybirliğiyle, (8-C) maddesi bakımından ise oyçokluğuyla bozulmasına, karar verilmiştir." Denilerek söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli planlar "sosyal tesis alanları ile ilgili kararlar, ihya kararları ile Kuloğlu Mahallesi 487 ada 2 parsel sayılı taşınmaz ve Hacımimi Mahallesi, 115 pafta, 145 ada 91, 92, 93, 94 sayılı taşınmazlar üzerindeki kararlar yönünden kısmen iptal edilmiş olup, 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli planlardaki diğer konularda plan kararları geçerliliğini sürdürmektedir. Ancak söz konusu davada 3. İdare Mahkemesi'nin 29 Mart 2017 tarihinde kurum lehine karar vermiş olması, taşınmazın bina vasfında olup yasal tüm izinlerinin mevcut olması hususları dikkate alınarak davanın mevcudiyetinin taşınmazın değeri üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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 itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı 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 değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye 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 "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "İstikamet kesintili 4 kat irtifalı Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak alanda (90 m² yola terk)" 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.
- 1486 ada 76 no'lu parsel; 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "Tescilli Kayıp Anıt Eser ve Sivil Mimarlık Örneği Alanı, 800 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı" lejandına; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "Konut Yerleşme Alanı, Avan Proje H: 4 Kat (İlgili Kurul Kararına Göre Uygulama Yapılacak)" alan içerisinde kalmaktadır.
- 21.12.2010 onaylı 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve dayanağı olan 21.05.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2017 tarih ve 2015/1869 E., 2017/804 K. Sayılı kararı ile iptal edilmişken temyiz sürecinde Danıştay 6. Dairesinin 14.02.2018 tarih ve 2017/5324 E., 2018/1302 K. Sayılı kararı ile "İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce verilen 12.04.2017 tarihli, E: 2015/1869, K:2017/804 sayılı kararın, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının yukarıda (1-2-3-4-5) numaralı bentlerde belirtilen kısımlar yönünden oybirliğiyle Onanmasına, (6-7-8(A-B)-9-10-11-12-13) numaralı bentlerde belirtilen kısımlar yönünden oybirliğiyle, (8-C) maddesi bakımından ise oyçokluğuyla bozulmasına, karar verilmiştir." Denilerek söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli planlar "sosyal tesis alanları ile ilgili kararlar, ihya kararları ile Kuloğlu Mahallesi 487 ada 2 parsel sayılı taşınmaz ve Hacımimi Mahallesi, 115 pafta, 145 ada 91, 92, 93, 94 sayılı taşınmazlar üzerindeki kararlar yönünden kısmen iptal edilmiş olup, 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli planlardaki diğer konularda plan kararları geçerliliğini sürdürmektedir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan 1 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

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, Mollabayırı Sokak, Karun Çıkmazı üzerinde konumlu 2 kapı no'lu Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası'dır.

Taşınmaza ulaşım; Beşiktaş ilçe merkezinden Eminönü istikametinde Meclisi Mebusan Caddesi üzerinden devam edilip Mollabayırı Sokak'a dönülerek ulaşılmaktadır. Taşınmaza özel araçlar ve toplu taşıma (deniz yolu, finiküler ve hafif raylı sistem) araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

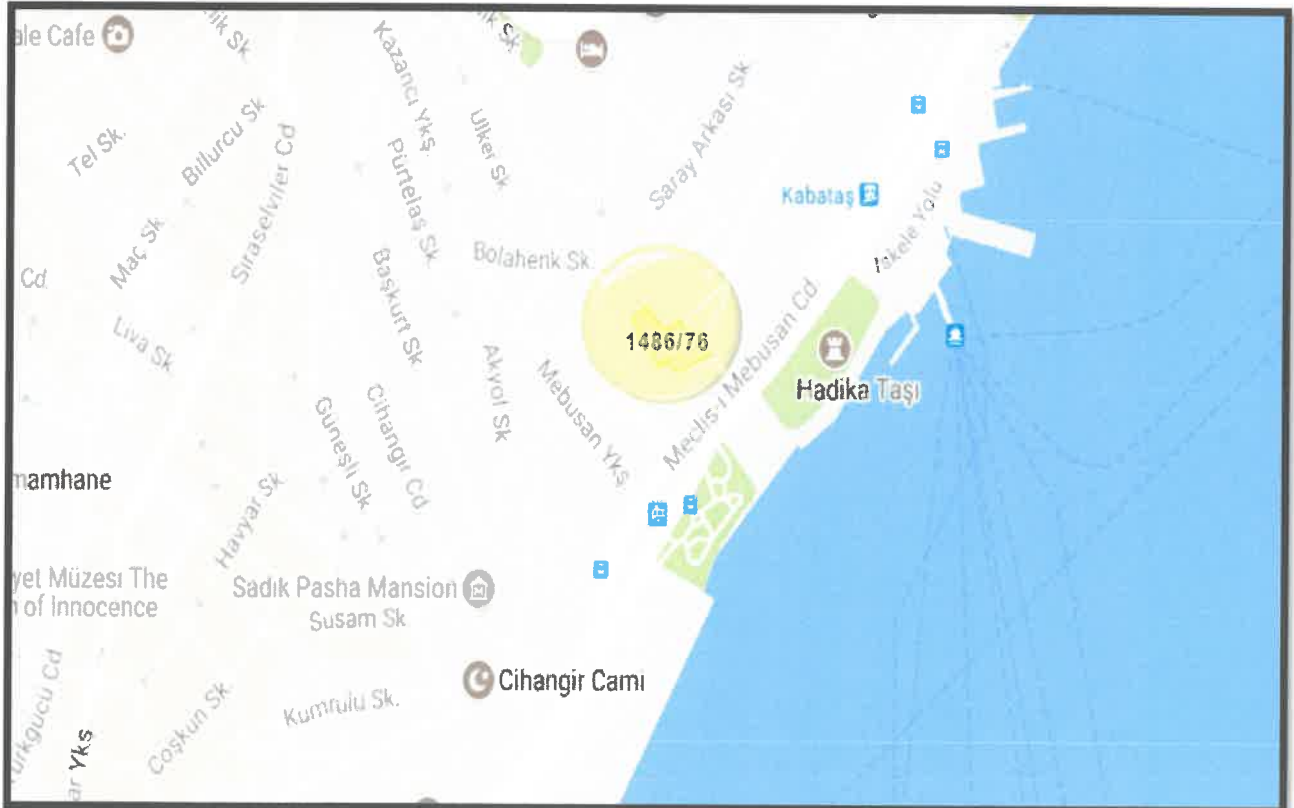
Yakın çevrede Kabataş Deniz Otobüsleri ve Şehir Hatları İskelesi, Molla Çelebi Camii ve Fındıklı Parkı bulunan taşınmazın yakın çevresinde Mimar Sinan Üniversitesi, Galataport Projesi, İstanbul Modern Sanat Müzesi, Dolmabahçe Sarayı ile Vodafone Park bulunmaktadır.

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 almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme Karkas + Çelik Konstrüksiyon
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 31
KAT ADEDİ	10 (2 bodrum + zemin + asma + 5 normal + çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	10.724 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (1 adet 400 kVA kapasiteli)
PARATONER	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi mevcut
KLİMA TESİSATI	Chiller sistemi mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Betonarme su depoları mevcut (Toplam 150 ton kapasiteli)
ASANSÖR	5 adet asansör mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları
YANGIN İHBAR TESİSATI	Adres bildirimli duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve yangın tüpleri mevcut
OTOPARK	Toplam 10 araç kapasiteli kapalı otopark mevcut

(*) Taşınmazın toplam inşaat alanı; yapı kullanma izin belgesi ve yerinde yapılan ölçümler sonucu belirlenmiştir.

5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Bina; 2 bodrum, zemin, asma, 5 normal ve çatı kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Taşınmazın katlara göre kullanım alanı ve fonksiyonları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kat Adı	Kullanım Alanı (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
2. Bodrum	573,23	Depo, atölyeler, boyahane ve kazan dairesi
1. Bodrum	574,61	Otopark, şoför odası, çamaşırhane ve soyunma odaları
Zemin	1.183,73	Danışma, santral odası, teknik ofisler, spor salonu, arşiv ve klima santral odası
Asma	985,23	Dinlenme salonu, çay ocağı, kütüphane, şok depoları ve konferans salonu
1. normal	1.262,38	TSKB Vakfı ofisleri, doktor odası, teknik yönetim ofisleri, yemekhane ve toplantı odası
2. normal	1.258,68	Ofisler, sistem odası, mali kontrol, denetçi odası ve toplantı odası
3. normal	1.258,68	Mali analiz, mühendislik birimleri, teknik müdürlük, uygulama geliştirme ve toplantı odası
4. normal	1.258,68	TSKB Değerleme A.Ş., TSKB G.Y.O. A.Ş., Yatırım Varlık Kiralama A.Ş., insan kaynakları, kurumsal iletişim ve toplantı odası
5. normal	1.258,68	Teftiş kurulu başkanlığı, risk yönetimi, iç kontrol, danışmanlık ve yönetim ofisleri, toplantı salonu
Çatı	1.110,10	Klima kulesi, klima santral odası ve teras
Toplam	10.724,00	

- Parselin eğimli olması sebebiyle 1. normal kat arka cephede bahçe katı seviyesindedir.
- Taşınmazda 1. bodrum kat, Karun Çıkma ve Mollabayırı Sokak altından geçen ve uzunluğu yaklaşık 37 m olan bir tünel ile Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu TSKB A.Ş. Genel Müdürlük Binası'nın 1. normal katı ile irtibatlandırılmıştır.
- Tünelin zemini halı, duvarları kâğıt kaplı olup tavanı ise alçıpan asma tavanıdır. 2. bodrum katta yer alan tüm hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı olup tavanlar ise plastik boyalıdır. 1. bodrum katta yer alan kapalı otoparkın zemini karo mozaik kaplı olup duvarları fayans üstü plastik boyalı, tavanı ise plastik boyalıdır.
- Zemin katta; zeminler mermer, seramik ve karo mozaik, duvarlar ahşap kaplı, tavanlar ise metal asma tavanıdır. Asma ve normal katlarda iç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- Tüm katlarda zeminler halı, duvarlar ahşap kaplı olup tavanlar asma tavanıdır. Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve tek camlıdır. Katlarda yer alan ofisler portatif ahşap seperatörler ile bölümlendirilmiştir.
- Binanın bodrum katında zeminler kısmen mozaik kısmen de seramik kaplıdır. Zemin ve duvarlar fasarit kaplamadır. Zemin katta ise zeminler kısmen mermer kısmen de halıflex kaplı olup duvarlar fasarittir.
- Çatı katı teras ve teknik alanlardan oluşmakta olup; davet, eğitim, seminer vb. faaliyetler düzenlenmektedir.

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 kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, 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

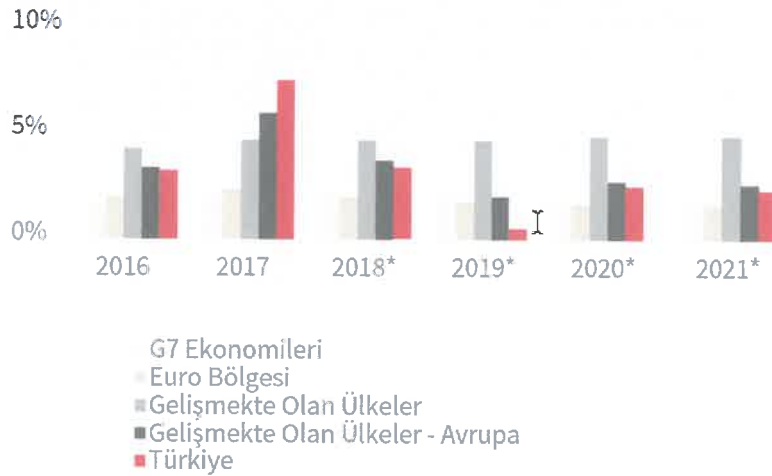
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkışma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkışmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

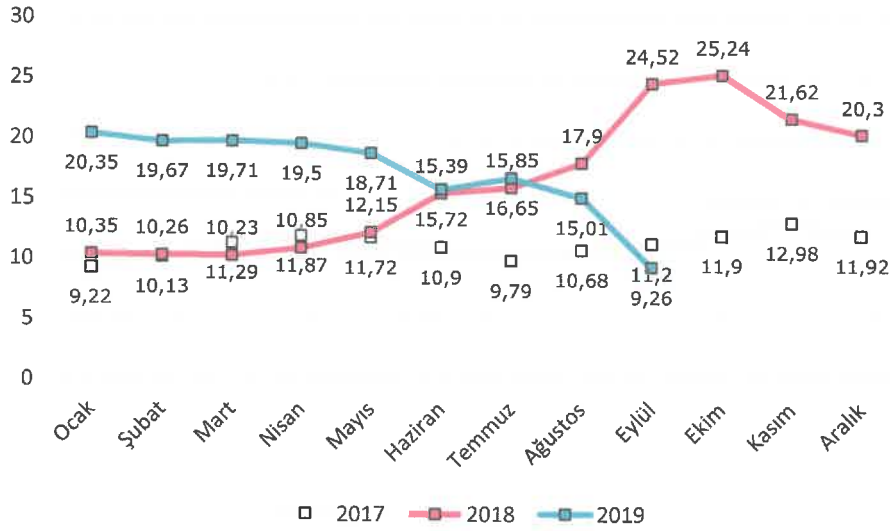
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışıdaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

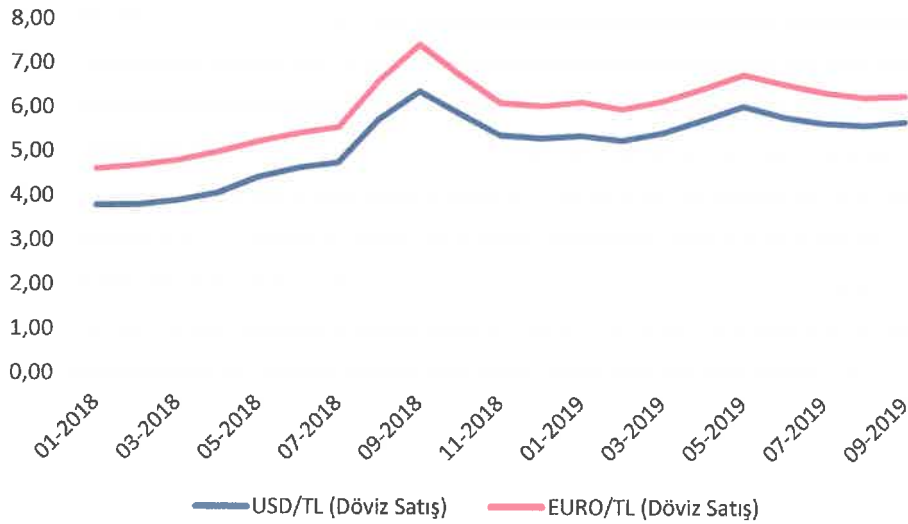
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK – Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

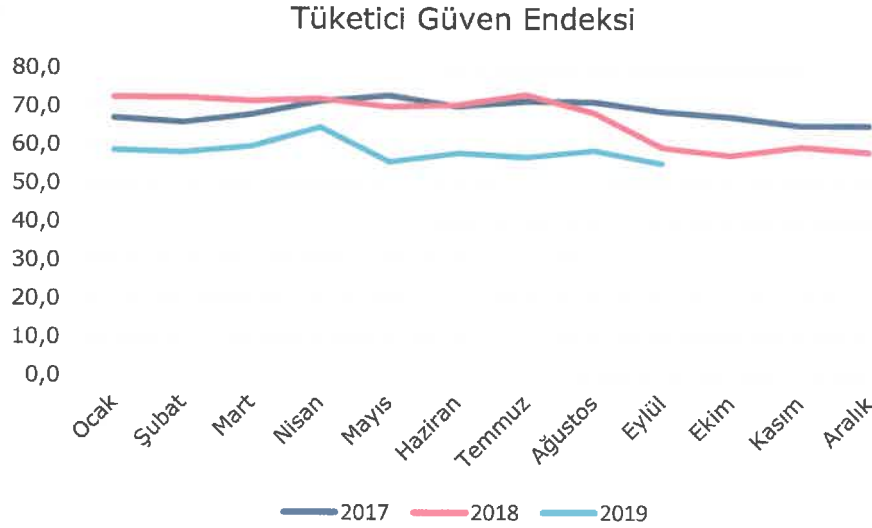
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



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 beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenlenme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

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 km²'dir. İlçe 45 mahalleden oluşmaktadır.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında 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 ilçesinin 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 Büyükparmakkapı 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 yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 230.526 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK İŞ YERLERİ



- 1) Gümüşsuyu Mahallesi, İnönü Caddesi üzerinde yer alan bir binada konumlu, 250 m² kullanım alanı olarak beyan edilen ofis 12.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 50,-TL) İlgili tel.: 0212 982 54 11
- 2) Karaköy-Kabataş arasında Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde yer alan bir binada konumlu, 450 m² kullanım alanı ve Boğaz manzarasına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 45.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri 100,-TL)
İlgili tel.: 0533 954 22 50
- 3) Gümüşsuyu Mahallesi'nde ana cadde üzerinde yer alan bir binada konumlu, 250 m² kullanım alanı ve Boğaz manzaralı olarak beyan edilen ofis 20.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 80,-TL) İlgili tel.: 0212 244 76 60

- 4) Karaköy-Kabataş arasında Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde yer alan bir binada konumlu 300 m² kullanım alanlı ve deniz manzarasına sahip olduğu beyan edilen ofis aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 83,-TL)

İlgili tel.: 0212 251 88 83

6.3.2. SATILIK BİNALAR



- 1) Fındıklı Meclis-i Mebusan Yokuşunda konumlu, 7 katlı, 1.348 m² kullanım alanlı ticari nitelikli bina 20.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 15.200,-TL) İlgili tel.: 0212 251 55 55
- 2) Kazancı Yokuşu'nda ve Meclis-i Mebusan Caddesi'ne yakın konumda, yaklaşık 30 yıllık ve 5 katlı, 1.155 m² kullanım alanlı Boğaz manzarasına sahip ticari nitelikli bina 20.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim fiyatı ~ 17.750,-TL)
İlgili tel: 0532 176 22 32
- 3) Hacımimi Mahallesi, Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık ve 3 katlı, 214 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen bina 4.900.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 22.900,-TL) İlgili tel.: 0531 510 84 47
- 4) Gümüşsuyu Mahallesi, Gümüşsuyu Caddesi cepheli, 7 katlı, toplam 700 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen bina 17.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 24.300,-TL) İlgili tel.: 0216 332 00 49
- 5) Ömer Avni Mahallesi, Alman Konsolosluğu'nun yanında konumlu, yeni inşa edilmiş ve 6 katlı, toplam 1.400 m² kullanım alanına ve Boğaz manzarasına sahip bina 23.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 16.450,-TL) İlgili tel.: 0212 282 03 33

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Çevrenin yüksek ticaret ve turizm potansiyeli,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- Cins tashihiinin yapılmış olması,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Otopark sorunun olması,
- Bölgede imar planlarının iptal edilmiş olması.
- 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 gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması

halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını 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 sübjektif 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 değer, 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 yaklaşıma 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını 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 yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını 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 varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının 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 katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapılıp yapılmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini 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 Yaklaşımları 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, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

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

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının 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 değerlendirme gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan 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 m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

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

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık emsaller; değerlemeye konu binanın 1. normal katı için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² 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	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	50,00	10%	25%	10%	0%	-25%	-15%	52,50
Emsal 2	100,00	-15%	10%	20%	-20%	-20%	-15%	60,00
Emsal 3	80,00	0%	10%	10%	0%	-25%	-15%	64,00
Emsal 4	83,35	0%	10%	10%	0%	-25%	-15%	66,50
Ortalama m ² Birim Değeri								61,00

Emsallerin konum kriterinde; emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ulaşım araçlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; pazarda talep görme ve kolay satılabilirlik özellikleri dikkate alınarak rapor konusu taşınmaza göre büyüklük karşılaştırılması yapılmıştır.

Emsallerin inşaat özellikleri kriterinde rapor konusu taşınmazın sahip olduğu iç mekan ve teknik özellikleri dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde emsallerin konumlandıklarının binanın kullanım özellikleri (İşhanı, plaza, ofis, konut-ofis vb.), ofis olarak kullanımına uygunluğu ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin manzara kriterinde; sahip oldukları Boğaz-deniz manzarası, manzara açısı vb. kriterler dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan kat bazında aylık m² 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/Ay)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
2. Bodrum	573,23	30,50	17.500,00
1. Bodrum	574,61	30,50	17.500,00
Zemin	1.183,73	70,00	83.000,00
Asma	985,23	61,00	60.000,00
1. normal	1.262,38	61,00	77.000,00
2. normal	1.258,68	61,00	77.000,00
3. normal	1.258,68	61,00	77.000,00
4. normal	1.258,68	61,00	77.000,00
5. Normal	1.258,68	61,00	77.000,00
Çatı	1.110,10	30,50	34.000,00
TOPLAM	10.724,00		597.000,00

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 m² birim değeri belirlenmiştir.

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

9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Reklam Kabiliyeti	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	15.200	0%	10%	15%	-15%	10%	-25%	14.450
Emsal 2	17.750	0%	10%	15%	-30%	0%	-20%	13.300
Emsal 3	22.900	-5%	10%	15%	-40%	0%	-25%	12.600
Emsal 4	24.300	0%	0%	10%	-30%	0%	-30%	12.150
Emsal 5	16.450	0%	0%	20%	-20%	10%	-20%	14.800
Ortalama m ² Birim Değeri								13.450

Emsallerin konum kriterinde; emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ulaşım araçlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; pazarda talep görme ve kolay satılabilirlik özellikleri dikkate alınarak rapor konusu taşınmaza göre büyüklük karşılaştırılması yapılmıştır.

Emsallerin inşaat özellikleri kriterinde rapor konusu taşınmazın sahip olduğu iç mekan ve teknik özellikleri dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin reklam kabiliyeti kriterinde; konumlandıkları sokak/cadde bilinirliği, yaya trafiği, görülebilirlik, vb. kriterler dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellik kriterinde; konumlandıkları binanın ve emsallerin ofis kullanımına uygunluğu, binaların teknik özellikleri vb. kriterler dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	m ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1486	76	10.724	13.450	144.240.000

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **597.000,-TL (Beşyüzdoksanyedibin Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **144.240.000,-TL (Yüzkırkdörtmilyonikiyüzkırkbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

11. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EUR
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	597.000	100.300	89.600
PAZAR DEĞERİ	144.240.000	24.238.500	21.649.500

Not: 30.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen Gösterge Niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD= 5,9509 TL; 1,-EURO= 6,6625 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil aylık kira pazar değeri 704.460,-TL; KDV dahil pazar değeri ise 170.203.200,-TL'dir. KDV oranı %18 alınmıştır.

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 2019

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Hukuki Durum Bilgilendirme Yazısı
- Şirketimiz Tarafından Daha Önce Hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporuna Ait Bilgiler
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri