



TSKB GYO

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Fındıklı_Ek_Hizmet_Binası
Beyoğlu / İSTANBUL
2020/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 Aralık 2020 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2020
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2020
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2020/TSKBGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: 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
Bina İnşaat Alanı	: 10.724 m ²
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor 4.1.2. 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)

Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	625.450,-TL
Toplam Pazar Değeri	155.015.000,-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	5
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	7
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri.....	9
4.1.1.	Mülkiyet Durumu	9
4.1.2.	Tapu Kayıtları İncelemesi	9
4.1.3.	Kadastro İncelemesi.....	10
4.1.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri	10
4.1.5.	Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
4.2.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
4.3.	Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	11
4.3.1.	Kadastral Durumdaki Değişiklikler	11
4.3.2.	Mülkiyet Durumdaki Değişiklikler.....	12
4.3.3.	İmar Durumdaki Değişiklikler.....	12
4.3.4.	Gayrimenkullerin Hukuki Durumuna İlişkin Bilgi.....	13
4.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
4.5.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	14
4.6.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
4.7.	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanma İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca	

	Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
4.8.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/06/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
4.9.	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
4.10.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
5.2.	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
5.2.1.	Gayrimenkullerin Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
(*)	Taşınmazın toplam inşaat alanı; yapı kullanma izin belgesi ve yerinde yapılan ölçümler sonucu belirlenmiştir.	16
5.2.2.	Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
5.2.3.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
5.2.4.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
5.2.5.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
5.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	17
5.3.	Bölge Analizi	25
6.3.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	25
6.4.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkul Değerine Etkileri	26
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.1.	Değerleme Yaklaşımları	26
7.2.	Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi	29
7.3.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	29
7.3.1.	Pazar Kira Değeri Tespiti.....	30

7.3.1.1.	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	30
7.3.1.2.	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	31
7.3.1.3.	Ulaşılan Sonuç.....	32
7.3.2.	Pazar Değeri Tespiti	33
7.3.2.1.	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	33
7.3.2.2.	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	34
7.3.2.3.	Ulaşılan Sonuç.....	35
7.4.	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	35
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	35
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	35
8.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
8.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
8.4.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	36
8.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi İle İlgili Görüş	36
8.6.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Daire Bilgi	36
8.7.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
8.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
9. BÖLÜM	SONUÇ	37
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi	37
9.2	Nihai Değer Takdiri	37

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/TSKBGYO/002 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Batuhan BAŞ – SPK Lisans No: 403692 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 002 no'lu ve 01 Aralık 2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: 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.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış 2 adet gayrimenkul değerleme raporu bulunmakta olup hazırlanan raporlara ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

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	: 1.000.000,-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	: 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.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik olarak; 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", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebi üzerine taşınmazın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama 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 ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- 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 YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri

4.1.1. Mülkiyet Durumu

Sahibi	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu
Mahallesi	:	Ömer Avni
Mevkii	:	-
Pafta No	:	84
Ada No	:	1486
Parsel No	:	76
Yüzölçümü	:	2.429,61 m ²
Niteliği	:	4 Bloklı Kargir İşyeri
Yevmiye No	:	13318
Cilt No	:	10
Sayfa No	:	916
Tapu Tarihi	:	27.12.2007

Not: Parsel üzerindeki yer alan yapı için tapuda cins tahsisi yapılmıştır.

4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi

31.12.2020 tarihi itibarıyla WEB Tapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

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)

Şerhler 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)

4.1.3. Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Beyoğlu İlçesi Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda 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.

---1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği ---



4.1.5. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari 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.

4.2. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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.

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. Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

4.3.1. Kadastral Durumdaki Değişiklikler

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

4.3.2. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler

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

4.3.3. İmar Durumundaki Değişiklikler

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.

4.3.4. Gayrimenkullerin Hukuki Durumuna İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili uygulama imar planının iptali davası bulunmakta olup, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den temin edilen 09.12.2020 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 nedeniyle 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 iptalına karar vermekle lehimize olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı, yasal süresi içinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından üst kanun yoluna başvurulmuştur. Danıştay tarafından onama kararı verilmiştir. Dosya kesinleşmiştir.

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 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. Ancak söz konusu davada 3. İdare Mahkemesi'nin 29 Mart 2017 tarihinde kurum lehine karar vermiş olması ve verilen kararın 08.09.2020 tarihinde Danıştay tarafından onanmamış olması, taşınmazın bina vasfında olup yasal tüm izinlerinin mevcut olması hususları dikkate alınarak davanın mevcudiyetinin taşınmazın değeri üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmazın konumlandığı bölge; Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup bölge "Ticaret Alanı", "Turizm Alanı" ve "Konut Alanı" olarak belirlenmiş ve gelişme bu yönde tamamlanmıştır.

4.5. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz içerikli bir belgeye (yapı tatil tutanağı, encümen kararı, vb.) rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanma İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı için gerekli tüm izinler alınmıştır. Raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/06/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

4.9. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Değerlemeye konu bina; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fındıklı Semt, 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.

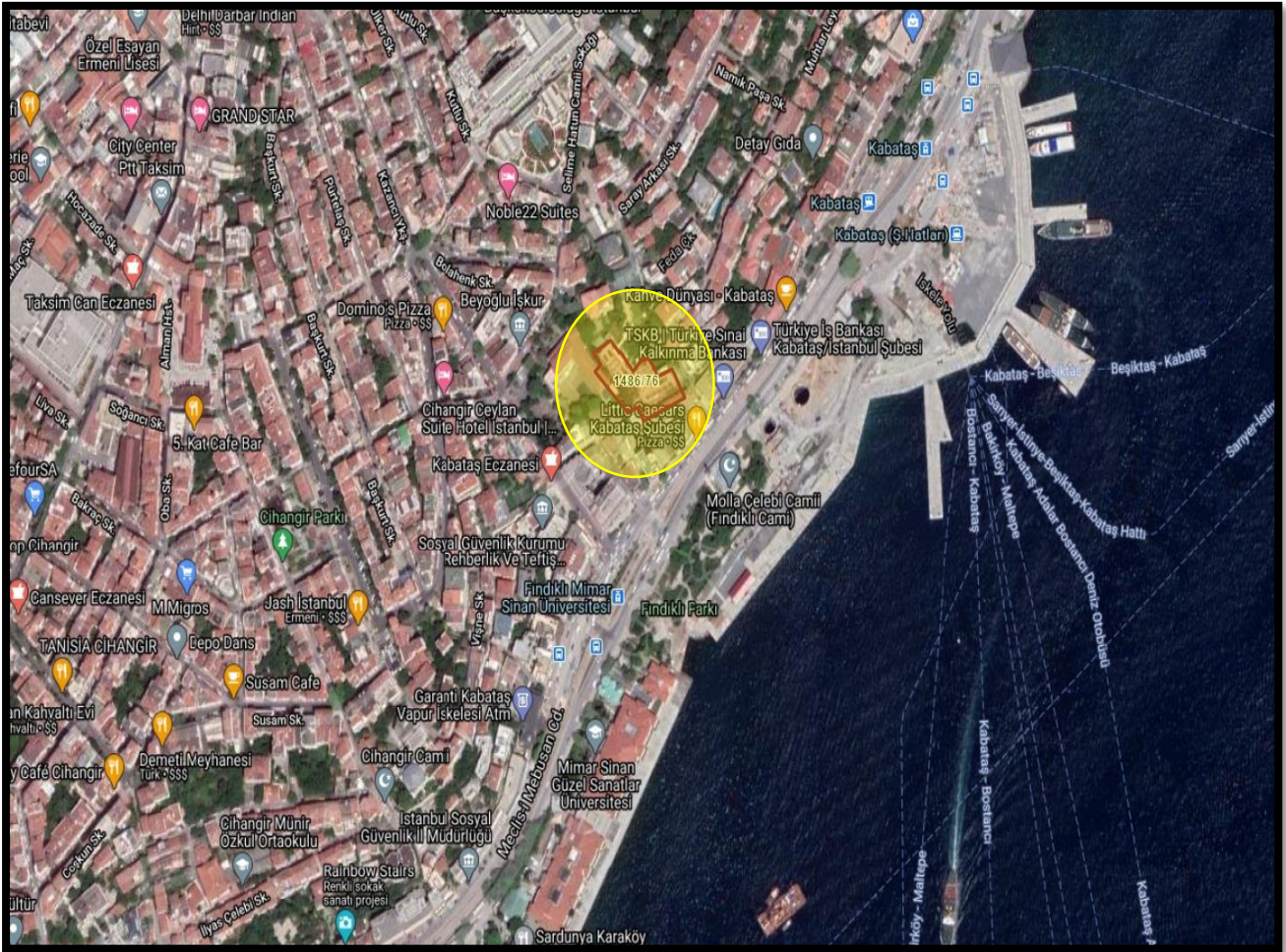
Yakın çevrede Kabataş Deniz Otobüsleri ve Şehir Hatları İskelesi, Molla Çelebi Camii ve Fındıklı Parkı bulunan taşınmazın yakın çevresinde Mimar Sinan Üniversitesi, Galataport Projesi, İstanbul Modern Sanat Müzesi, Dolmabahçe Sarayı ile Vodafone Park bulunmaktadır.

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. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.2.1. Gayrimenkullerin Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme Karkas + Çelik Konstrüksiyon
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 32
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.

- 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 Çıkmazı 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 tavadır. 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 tavadır. Asma ve normal katlarda iç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- Tüm katlarda zeminler halı, duvarlar ahşap kaplı olup tavanlar asma tavadır. 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.

5.2.2. Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaza ait herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.2.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapı ruhsata uygun olarak inşa edilmiş olup yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.2.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibariyle bina kiracısı tarafından banka genel müdürlük ek hizmet binası olarak kullanılmaktadır.

5.2.5. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2019 yılı son çeyreği ile 2020 yılı ilk iki aylık dönemde gerek ekonomik gerek ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu ve toparlanma eğiliminin devam ettiği bir süreç olmuştur. Ancak 2019 yılı sonların Çin'de başlayan hastalığın küresel bir boyuta ulaşan salgın 2020 Mart ayı itibariyle Türkiye'yi etkilemiş ve ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır.

Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likitide talebini arttırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır.

2020 yılı ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 yılı sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 yılı ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Nisan'da iktisadi faaliyetlerin sert daralışından sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma gelmiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayı itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

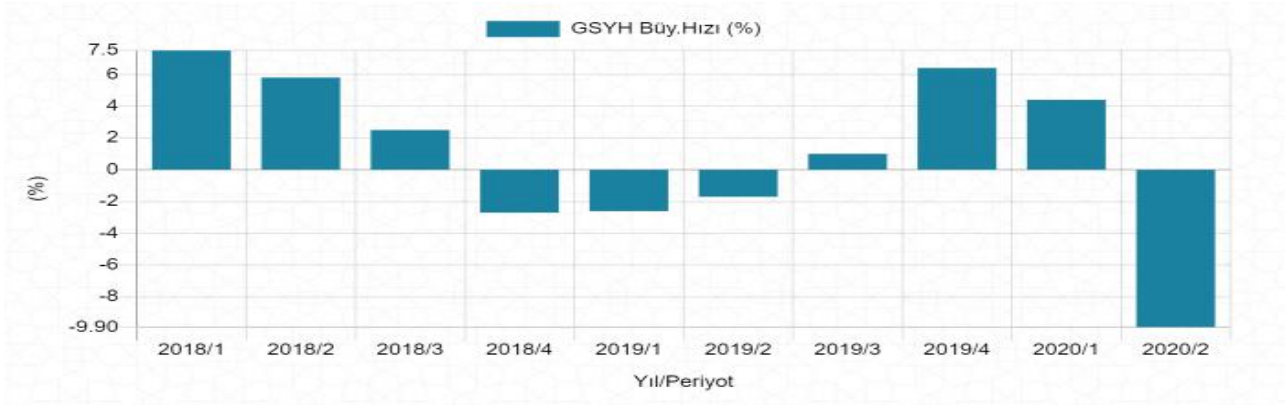
Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Diğer yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlenmektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likitide tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir. (*)

(*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

5.2.6. GSYİH Büyüme Oranı

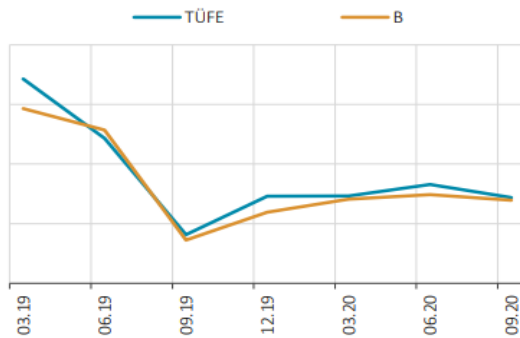
Türkiye Ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 daralmıştır. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

5.2.7. Enflasyon

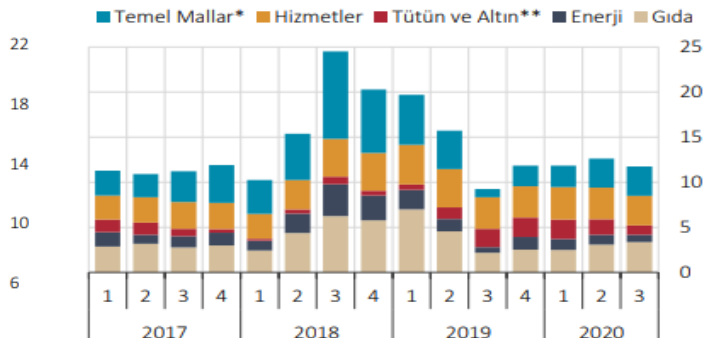
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Enflasyon Raporu'na göre yıllık tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yüzde 11,75 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin bandı üst sınırına yakın seyretmiştir. Talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale gelmesiyle yılın ikinci yarısında enflasyonun düşüş eğilimine gireceği yönündeki geçmiş değerlendirmelere karşın, güçlü kredi ivmesi ve Türk Lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyon öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemiştir. Yıllık enflasyon alkollü içecekler-tütün ile enerji gruplarındaki baz etkileriyle Haziran ayındaki yüzde 12,62 düzeyinden yüzde 11,75 gerilerken, çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimleri yüksek seviyelerini korumuştur. Bu dönemde tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 2,92 olmuştur. Salgının birim maliyetler üzerindeki etkileri normalleşme adımları neticesinde, azalarak da olsa, üçüncü çeyrekte de hissedilmiştir. Diğer yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak üretici fiyatlarında gözlenen yüksek artışlar, tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, fiyatlama davranışlarında sektörel farklılıklar dikkate çekmiştir. Talep koşullarının güçlü seyrettiği dayanıklı mal gruplarında maliyet artışlarının güçlü bir şekilde fiyatlara yansıtıldığı gözlenirken, giyim ve hizmetler gibi faaliyeti salgından en çok etkilenen gruplarda enflasyon nispeten düşük seyretmektedir. Nitekim döviz kuru gelişmelerinin de etkisiyle temel mal ve hizmet enflasyonlarının eğiliminde belirgin bir ayrışma görülmektedir.



Grafik: TÜFE ve B Endeksi* (Yıllık % Değişim)

Kaynak: TÜİK

* İşlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün, altın dışı TÜFE



Grafik: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

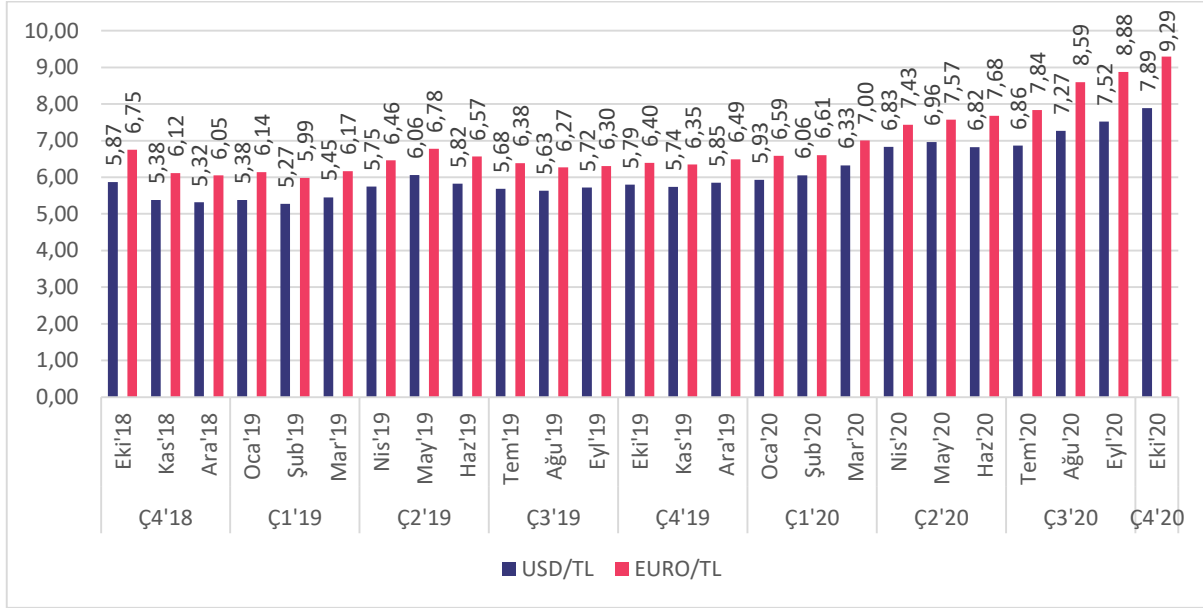
Kaynak: TCMB, TÜİK

* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

** Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın

5.2.8. Döviz Kurları

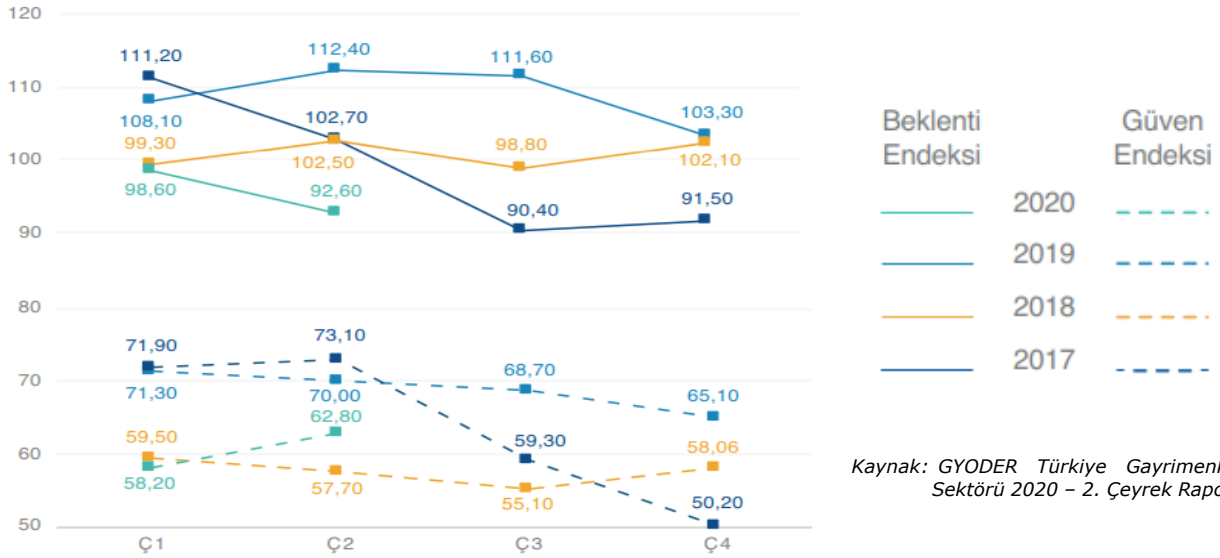
2020 yılının 2. çeyreğini 7,52 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Ekim ayında 7,89'e; 8,88 ile kapatan Euro ise 2020 Ekim ayında 9,29 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

5.2.9. Beklenti ve Güven Endeksleri

Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre 9,7'lik düşüşle 92,60; Güven endeksi ise %8,8'lik artışla 62,80 olarak açıklandı.

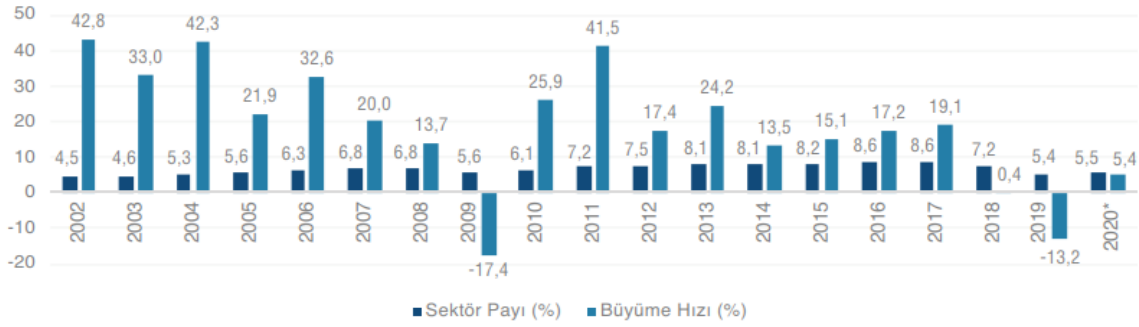


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 2. Çeyrek Raporu

5.2.10. Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

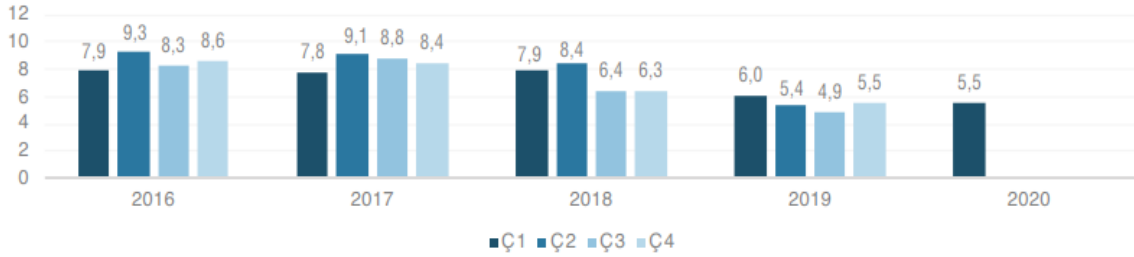
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2 artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



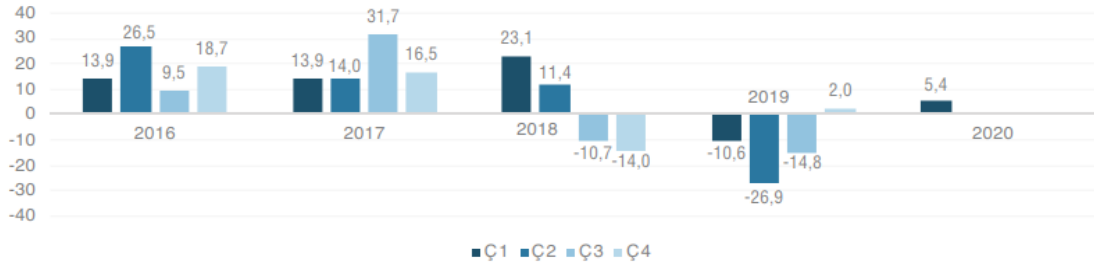
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

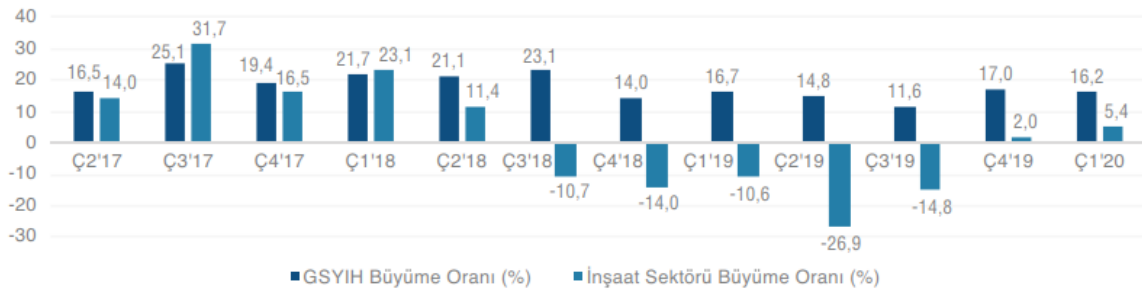
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

5.2.11. Konut Satışlarının Durumu

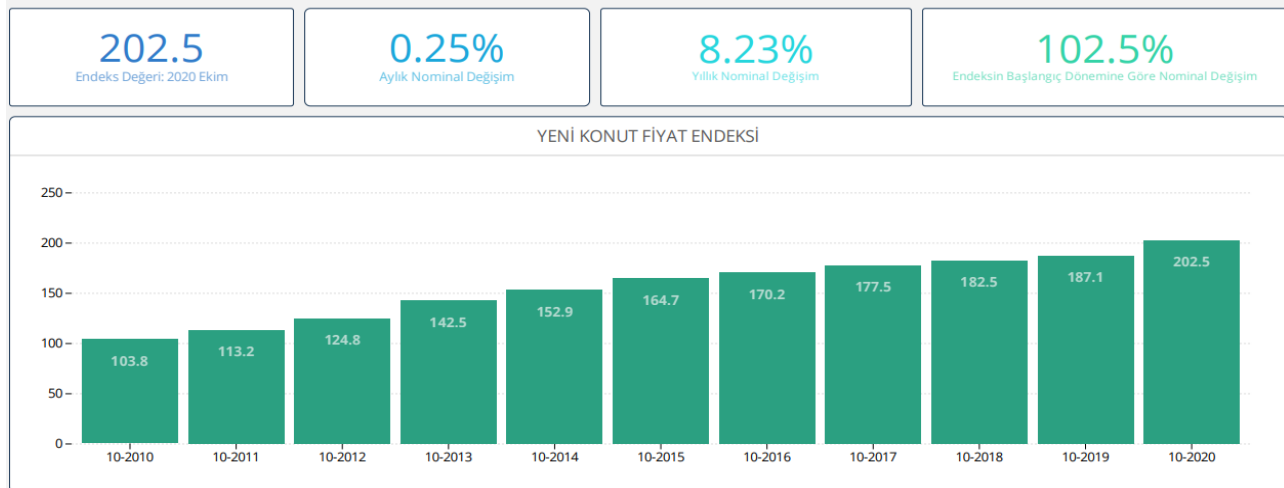
2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6.4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %28 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilen açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir.

Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,80 pay ile Antalya bulunmaktadır.

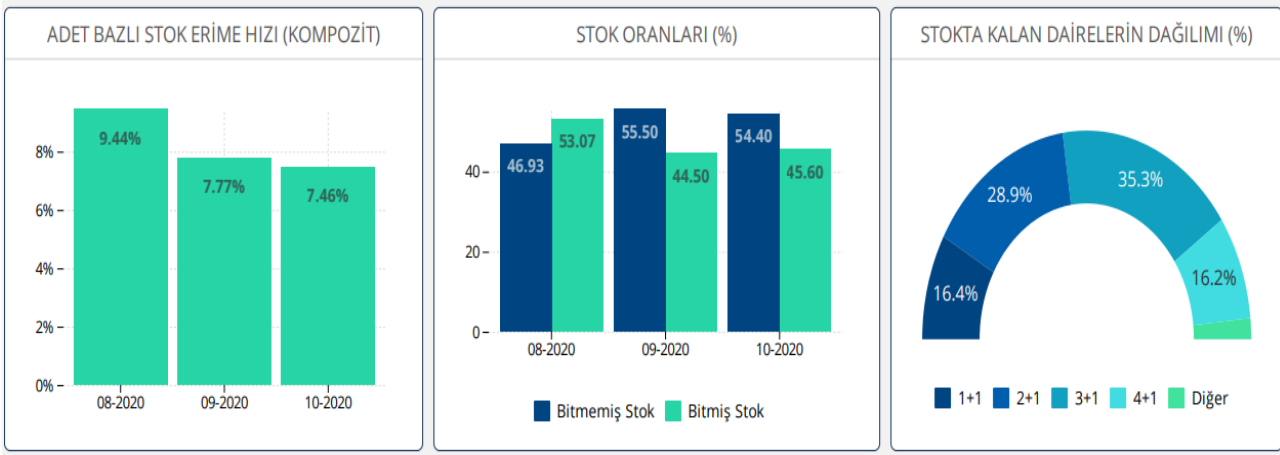
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2020 Ekim Ayı sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0,25, geçen yılın aynı dönemine göre %8.23 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %102.50 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



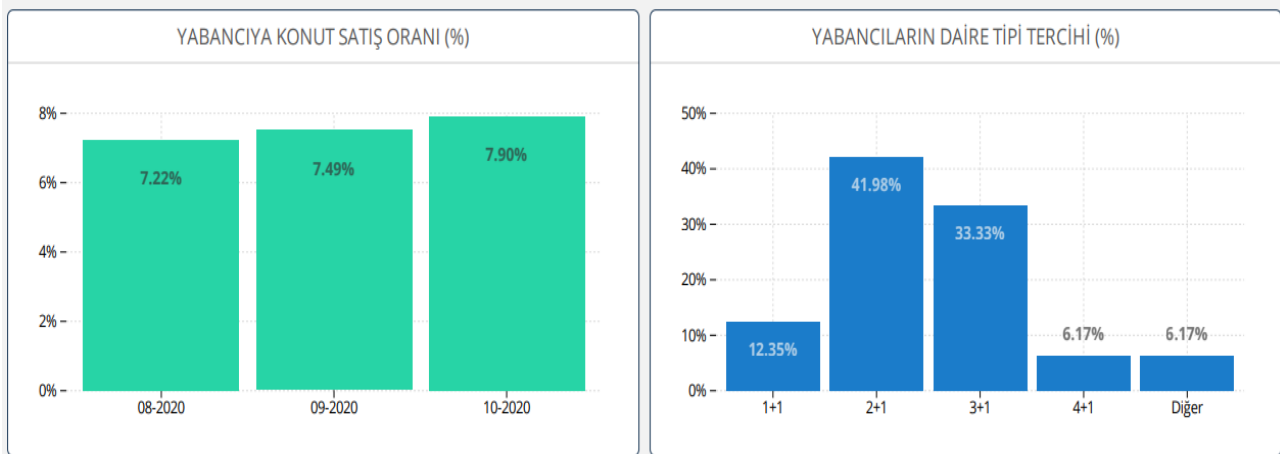
Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.18 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



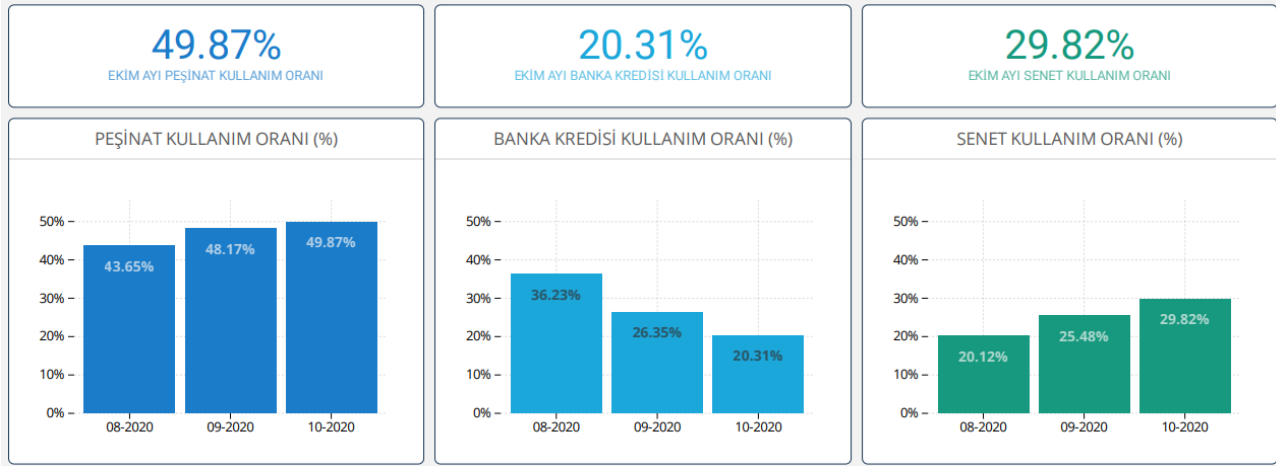
Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.46 oranında erime gözlenmiştir. Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %45.60'ı bitmiş konut stoklarından, %54.40'ı ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2020 Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.90'lık (son 6 aylık ortalama %6) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Ekim ayında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %41.98lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %49.87, banka kredisi kullanım oranı %20.31 ve senet kullanım oranı %29.82 olarak gerçekleşmiştir.



5.2.12. İstanbul Ofis Pazarı

İstanbul Ofis pazarı, 2020 yılında bütün piyasalarında gündeminde olan Covid-19 Salgını ve ekonomik göstergelerin gölgesinde geçti. Mart ayında küresel ölçekte damga vuran salgın ile ilgili alınan sıkı önlemler, Haziran ayı itibarıyla gevşetilmesine rağmen yaz sonuna doğru vaka sayılarının artmasıyla birlikte pek çok ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de yeniden sıkı önlemlerin alınmasını gündeme getirmiştir. Bu nedenle İstanbul Ofis Piyasası üçüncü çeyrekte “bekle ve gör” dönemine girmiştir.

Salgın dolayısıyla İstanbul Ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmasına karşın, sağlıklı çalışma alanları çözümlerinin gerekliliği gereği arzın yeniden yapılandırılması gerekecektir. İkinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 41.255 m² olarak gerçekleşirken, yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 132.118 m²’dir. İçinde bulunduğumuz Ç3’20 döneminde salgın nedeniyle ev-ofis çalışma sistemine geçen ve/veya ofislerde dönüşümlü çalışmaya başlayan şirketlerin ofis alanlarındaki optimizasyonları hız kazandı. Çoğu uluslararası şirket tam zamanlı ofisten çalışmaya başlama tarihini 2021 yılı ikinci yarısı olarak açıklarken, bazı şirketler evden çalışmanın kalıcı hale gelebileceğinin sinyallerini vermeye başladı. Bu geçiş sürecinde birçok şirketin bulundukları ofis alanlarını küçülttüğü ya da esnek kiralama modeline geçiş yaptığı gözlemlendi.

Levent, Maslak, Kozyatağı gibi talebin diğer bölgelere göre daha yüksek olduğu bölgeler dışında 2020 üçüncü çeyrekte pazar durağan bir dönem geçirdi. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %31 olarak hesaplanırken, Levent’teki boşluk oranı %38,8’e yükseldi.

Piyasaların durumu ve talebin azalması, yeni projelerin ertelenmesine yol açtı. İstanbul ofis stokunda belirgin bir büyüme gözlenmedi. 2020 3. çeyrek döneminde, küçük ölçekli sadece birkaç ofis binası kullanıma açıldı. Güncel stok büyüklüğüne göre 2020 üçüncü çeyrekte; MİA’nın stok payı %34, MİA Dışı-Avrupa %18, MİA Dışı-Asya %23 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) %25 oldu.

2020 üçüncü çeyrek dönemde A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamaları düşmeye devam etti. MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması bu çeyrekte 16,10 USD/m²/ay’a gerilerken son dört çeyrek dönem sonundaki düşüşün %11 olduğu tespit edildi. Kira ortalamalarındaki düşüşün salgının etkilerinden daha çok Türk Lirası’ndaki hızlı değer kaybına bağlı olması dikkat çekmektedir. Pandemi devam ettiği sürece, ofis pazarındaki belirsizlik devam edecektir. Aşının bulunması sonrasında oluşacak yeni dünya düzeninde çalışma modelleri tekrar gözden geçirilecektir. Bu geçiş sürecinde, İstanbul Ofis Pazarı, diğer ofis pazarlarıyla benzer şekilde

muğlak bir süreç geçirecektir. Ofis kullanım şekilleri netleşinceye kadar geçecek dönemde alan küçülmelerine bağlı olarak boşluk oranında yükselme ve kira ortalamasında düşüş beklenmektedir.

MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı son dört çeyrek dönemde düştü. 2019 dördüncü çeyrekte boşluk oranının %26,4 seviyesinde olduğu hesaplandı. 2020 yılı başında %25,2'ye MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, takip eden dönemde bu seviyesini korudu. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2020 3. Çeyrekte %25,3 olarak kaydedildi. (*)

(*) Kaynak: Propin İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış 2020 – 2. Çeyrek Raporu

5.3. Bölge Analizi

5.3.1. Beyoğlu İlçesi

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.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 233.323 kişidir.

6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki 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 faktörler:

- Bölgenin genel otopark sorunu,
- Yaşanan pandemi nedeniyle oluşan ekonomik belirsizlik.

6.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasanın Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkul Değerine Etkileri

2020 yılı 3 çeyreklik dönem incelendiğinde enflasyon ve gösterge faizlerinin arttığı, konut ve ofis satışlarında bir önceki yıla göre düşüş yaşandığı ve azaldığı, buna karşılık olarak ise inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca yaşanan pandemi etkileri tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak 2020 yılı 2. çeyrek sonu 3. çeyrek başında konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla bu durumun desteklenmesi ile özellikle konut sektöründe hareketlenme görülmüştür. Bununla birlikte yaz ayları sonunda Covid-19 salgının da vaka sayılarındaki artışla birlikte özellikle ev-ofis çalışma sistemine geçen ve/veya ofislerde dönüşümlü çalışmaya başlayan şirketlerin ofis alanlarındaki optimizasyonları hız kazanmasıyla birlikte ofis piyasasında “bekle ve gör” dönemine girmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış/kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul kira fiyatlarının bir önceki yıla göre çok az da olsa enflasyon bandında artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda “Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler” bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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 yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

6.1.1. Pazar Yaklaşımı

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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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.

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

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 yansıtmasının 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.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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.

Kismen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) 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 Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

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 değerlemede 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 değerlemede 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.

7.3. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

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

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

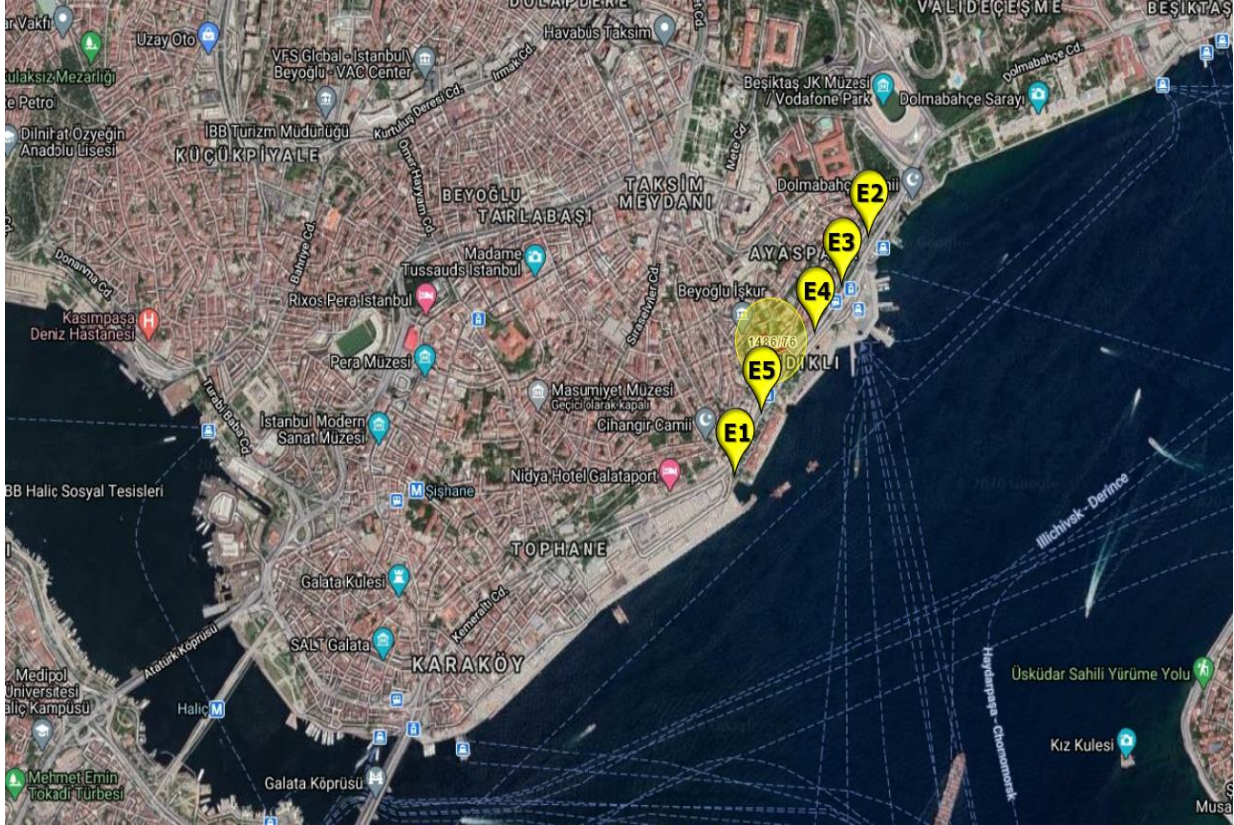
Bulunan emsaller, konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi, manzara, reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar Yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek kiralık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.1. Pazar Kira Değeri Tespiti

7.3.1.1. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı



- 1) Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, 21-25 yıllık bir binanın, zemin katındaki, 600 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen kullanıma hazır ofis aylık 50.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri ~ 83,-TL) İlgili tel.: 0212 319 38 38
- 2) Kabataş – Setüstü mevkiinde konumlu, 30 yıllık bir binanın, 1. katındaki, 750 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen kullanıma hazır ofis aylık 85.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri ~ 113,-TL) İlgili tel.: 0212 982 54 11
- 3) Kabataş – Setüstü mevkiinde konumlu, 30 yıllık bir binanın, 1. katındaki, 720 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen kullanıma hazır ofis aylık 80.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri ~ 111,-TL) İlgili tel.: 0212 263 47 97
- 4) Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, yeni inşa edilmiş bir binanın, zemin katındaki, 210 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen natamam ofis aylık 17.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri ~ 83,-TL) İlgili tel.: 0212 266 81 72
- 5) Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık bir binanın, 4. katındaki, 200 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen kullanıma hazır ofis aylık 11.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira değeri ~ 58,-TL) İlgili tel.: 0532 341 69 82

Not: Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

7.3.1.2. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

7.3.1.2.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer imar ve nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, manzara, inşaat-mimari özellikler, teknik özellikler vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.1.2.2. Kiralık Emsallerin Analizi

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.

Emsallerin konum kriterinde; "7.3.1.1. Kiralık İş Yerleri" bölümünde 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.

PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
m ² Birim Değeri (TL)	83,00	113,00	111,00	83,00	58,00
Konum	-5%	-15%	-15%	-5%	-5%
Büyükölük	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Mimari Özellikler	10%	10%	20%	30%	30%
İnşaat Özellikleri	15%	15%	15%	0%	25%
Manzara	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Reklam Kabiliyeti	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İskonto	-5%	-20%	-25%	-5%	-5%
Düzeltilmiş m ² Birim Değeri (TL)	66,00	62,00	67,00	66,00	61,00
Ortalama m ² Birim Değeri (TL)	64,00				

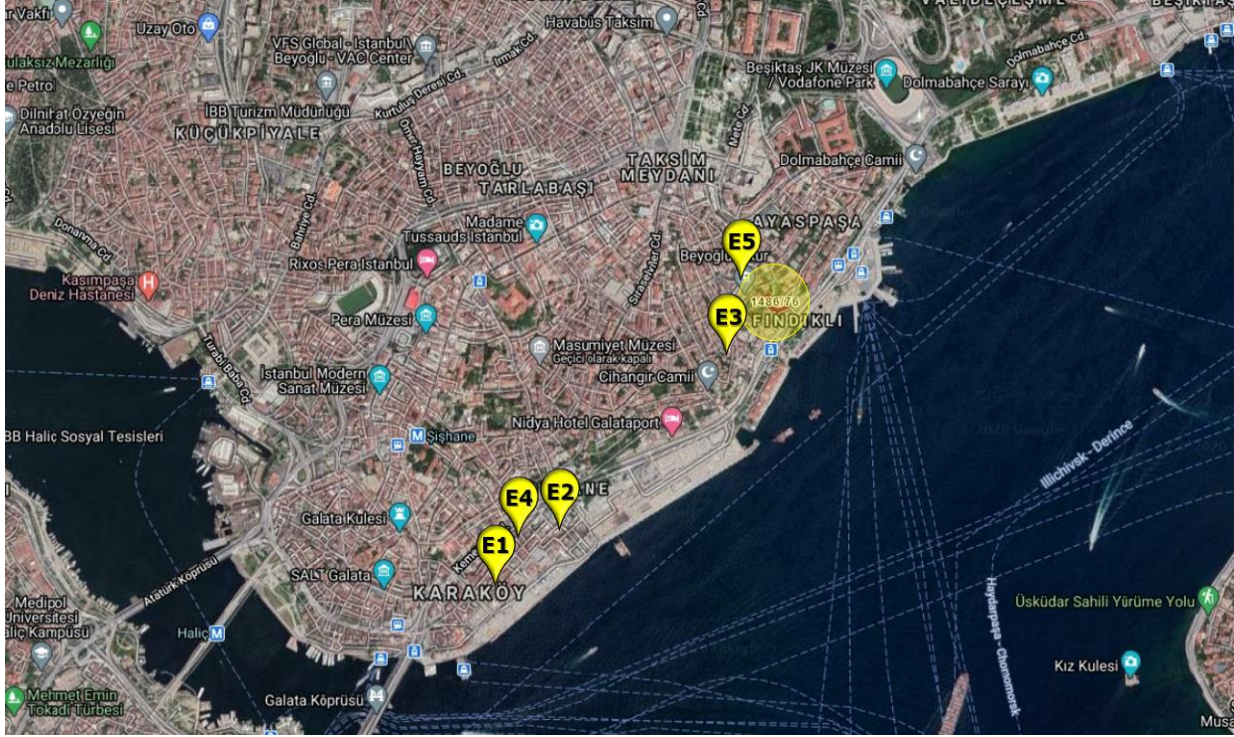
7.3.1.3. Ulaşılan Sonuç

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	Eklentili Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Pazar Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
2. Bodrum	573,23	32,00	18.345,00
1. Bodrum	574,61	32,00	18.390,00
Zemin	1.183,73	73,60	87.125,00
Asma	985,23	64,00	63.055,00
1. Normal	1.262,38	64,00	80.790,00
2. Normal	1.258,68	64,00	80.555,00
3. Normal	1.258,68	64,00	80.555,00
4. Normal	1.258,68	64,00	80.555,00
5. Normal	1.258,68	64,00	80.555,00
Çatı	1.110,10	32,00	35.525,00
Toplam	10.724,00		625.450,00

7.3.2. Pazar Değeri Tespiti

7.3.2.1. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı



- 1) Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi'nde ve Galataport Proje alanı içerisinde kalan, otel ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan, 7 katlı, 3.459 m² alanlı olarak beyan edilen bina 115.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 33.245,-TL)
İlgili tel.: 0535 625 38 63
- 2) Galataport Proje alanı içerisinde ve Mumhane Caddesi üzerinde yer alan, 7 katlı, 1.981 m² alanlı olarak beyan edilen bina 125.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 63.100,-TL) İlgili tel.: 0212 287 05 03
- 3) Taşınmazla aynı bölgede ve Fındıklı semtinde ana caddeye yakın, 9 katlı, 1.000 m² alanlı olarak beyan edilen bina 18.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri 18.000,-TL) İlgili tel.: 0212 285 20 70
- 4) Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Caddesi üzerindeki 285,50 m² yüzölçümlü 77 ada 8 parsel üzerindeki zemin + 5 katlı binanın 25.800.000,-TL bedelle 26 Haziran 2019 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ile satıldığı 27 Haziran 2019 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Taşınmaz, rapor konusu taşınmaza göre çok daha iyi konumda olup Galataport Projesi ile etkileşimi ise değerini olumlu yönde etkilemektedir. Taşınmazın bodrum kat alanı olduğu da varsayılarak yaklaşık alanı 1.925 m² olarak kabul edilmiştir.
(m² birim satış değeri 13.405,-TL)
- 5) Akyol Caddesi üzerinde konumlu, yeni inşa edilmiş, toplam 7 katlı ve 6 daireli, 466 m² alanlı olarak beyan edilen bina 6.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 13.305,-TL) İlgili tel.: 0212 244 76 60

Not: Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

7.3.2.2. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

7.3.2.2.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer imar ve nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, manzara, inşaat-mimari özellikler, teknik özellikler vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.2.2.2. Satılık Emsallerin Analizi

Emsallerin konum kriterinde; "7.3.2.1 Satılık Binalar" bölümünde 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 (İşhane, plaza, ofis, konut-ofis vb.), ofis olarak kullanımına uygunluğu ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

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

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

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
m ² Birim Değeri (TL)	33.245	63.100	18.000	13.405	13.305
Konum	-15%	-15%	0%	0%	10%
Büyükölük	-20%	-30%	-30%	-30%	-35%
Mimari Özellikler	5%	0%	10%	10%	15%
İnşaat Özellikleri	5%	0%	10%	10%	0%
Manzara	0%	0%	0%	30%	30%
Reklam Kabiliyeti	-10%	-10%	5%	-15%	-10%
İskonto	-20%	-20%	-20%	0%	-5%
Düzeltilmiş m ² Birim Değeri (TL)	14.960	15.775	13.500	14.075	13.970
Ortalama m ² Birim Değeri (TL)	14.455,00				

7.3.2.3. Ulaşılan 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 Alanı (m ²)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
1486	76	10.724	14.455	155.015.000

7.4. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle taşınmazın konumu, mimari ve inşaat özellikleri, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "şirket yönetim merkezi" amaçlı kullanılması olacağı kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

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 **625.450,-TL (Altıyüzüymibebşbindörtüyzelli Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **155.015.000,-TL (Yüzellibebşmilyononbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili 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.

8.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi İle İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Daire Bilgi

Değerlemeye konu parsel üzerinde "4 Bloklı Kargir İşyeri" niteliğine sahip yapı bulunmaktadır.

8.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olup rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonu portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Nihai Değer Takdiri

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 aylık pazar kira değeri ve pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Aylık Pazar Kira Değeri	625.450	85.052	69.309
Pazar Değeri	155.015.000	21.079.865	17.177.890

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Batuhan BAŞ
SPK Lisans Belge No: 403692
Sorumlu Değerleme Uzmanı

- 30.12.2020 günü saat 15:30'da belirlenen Gösterge Niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD= 7,3537 TL; 1,-EURO= 9,0241 TL'dir.
- Taşınmazın KDV dahil aylık kira pazar değeri 738.031,-TL; KDV dahil pazar değeri ise 182.917.700,-TL'dir.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma izin Belgesi
- Hukuki Durum Bilgilendirme Yazısı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler, Tecrübe ve SPK Lisans Belgeleri