

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Bina

Kargir Eski Tahirhan

Kemankeş Mahallesi

77 Ada / 57 Parsel

Kemankeş Karamustafa

Mahallesi

Beyoğlu / İstanbul



Rapor Tarihi;

28.06.2024

Rapor No;

2024_ÖZ_901

Sunulan;

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Ana Taşınmaz Görünümü



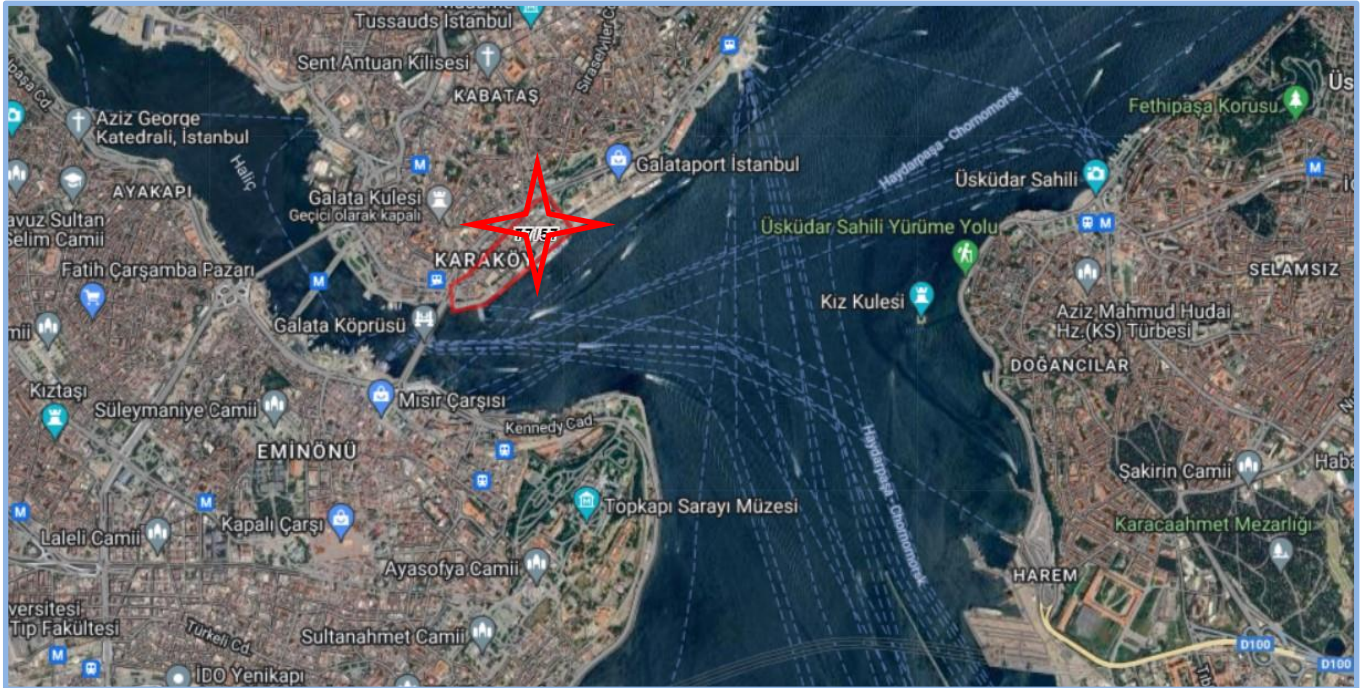
Ana Taşınmaz Çatı Katı Manzarası



Kemankeş Caddesi Görünümü



Kemankeş Caddesinden Görünüm



Konu Ana Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	06.06.2024
Rapor Tarihi ve Numarası	28.06.2024 / 2024_ÖZ_901
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 28.06.2024 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Kullanımı	Ticari amaçlı kullanılmak için tasarlanmış olup, mevutta atıl durumdadır.
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kemankeş Karamustafa Mah. Kemankeş Cad. No:61 Tahir Han Beyoğlu / İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, 77 ada 57 parsel numaralı 606,62 m ² yüz ölçümüne sahip, "Kargir Eski Tahirhan" vasıflı taşınmaz
İmar Durumu	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 21.12.2010 – 11.06.2012 tarihinde tasdik edilen, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında bitişik nizam Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmaktadır. Koruma bölge kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. Yapı 29.01.2006 tarih ve 672 sayılı kurul kararıyla fescilli eski eser ve koruma grubu II.A.2 olarak belirlenmiştir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	"Ticaret (Turizm) Alanı" kullanımıdır.

Değer Tablosu (28.06.2024 tarihli)

1 Adet Bina		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	Tam Hisse Değeri	440.000.000	528.000.000	TL
Pazar Değeri	53/72 Hisse Değeri, TSKB GYO A.Ş.	323.890.000	712.558.000	TL

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporla sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanı'nın bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporla belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme Uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme Uzmanı'nın, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme Uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme Uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2	Müşteriyi Tanıma Bilgileri ve Adresi	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4	İşin Kapsamı	6
1.5	Raporun, Tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6	Rapor Türü	6
1.7	Raporu Hazırlayanlar	6
1.8	Değerleme Tarihi	6
1.9	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1	Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2	Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi	10
2.3	Gayrimenkulün İmar Bilgileri	10
2.3.1	İmar Durumu	10
2.3.2	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul ile 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
2.3.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
2.3.5	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.6	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
2.3.7	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
2.3.8	Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.9	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	12
2.3.10	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3.	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
3.1	Mevcut Ekonomik Koşulları, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
3.1.1	Ekonomik Koşullar	13
3.1.2	Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
3.2.1	İstanbul ili	15
3.2.2	Beyoğlu İlçesi	16
3.2.3	Kemankeş Karamustafa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	16
3.2.4	Yakın Çevre Fotoğrafları	16
3.2.5	Ulaşım	16
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
3.4.1	Arsa Özellikleri	17
3.4.2	Bina Özellikleri	17
3.4.3	Bağımsız bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	17
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
3.4.5	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	22
4.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	23
4.1	Değer Tanımları	23
4.2	Değerleme Yöntemleri	23
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	25
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	25
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	27
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
6.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	30
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	30
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	30
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	30
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	30
6.1.6	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	30
6.2	Maliyet Yaklaşımı	31
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	31
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	31
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç	31
6.2.4	Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	31
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31
6.3	Gelir Yaklaşımı	32
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	32
6.3.2	Konu Gayrimenkulü Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	32
6.3.3	Nakit Giriş ve Çıkarlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	32
6.3.4	İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler	32
6.3.5	Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	32
6.3.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	32
6.3.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	32
6.3.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri	32
6.3.9	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	32
6.3.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	32
6.3.11	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	34
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporla Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi	34
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükmülerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	35



8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	35
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
9.	Diğer.....	37
9.1	KDV Konusu	37
10.	SONUÇ	38
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
10.2	Nihai Değer Takdiri	38



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 28.06.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_901 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmazı, No:2 Fındıklı Beyoğlu/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. Aşuroğlu Sit. A Blok No: 29 Daire: 4 Altunizade - Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesi'nde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 1 adet binanın mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden 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.

1.5 Raporun, Tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, 77 ada 57 parsel numaralı 606,62 m² yüz ölçüme sahip, "Kargir Eski Tahirhan" vasıflı ana gayrimenkulün 28.06.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans No: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 06.06.2024 ila 28.06.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2 Fındıklı Beyoğlu/İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.05.2024 tarih 19 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

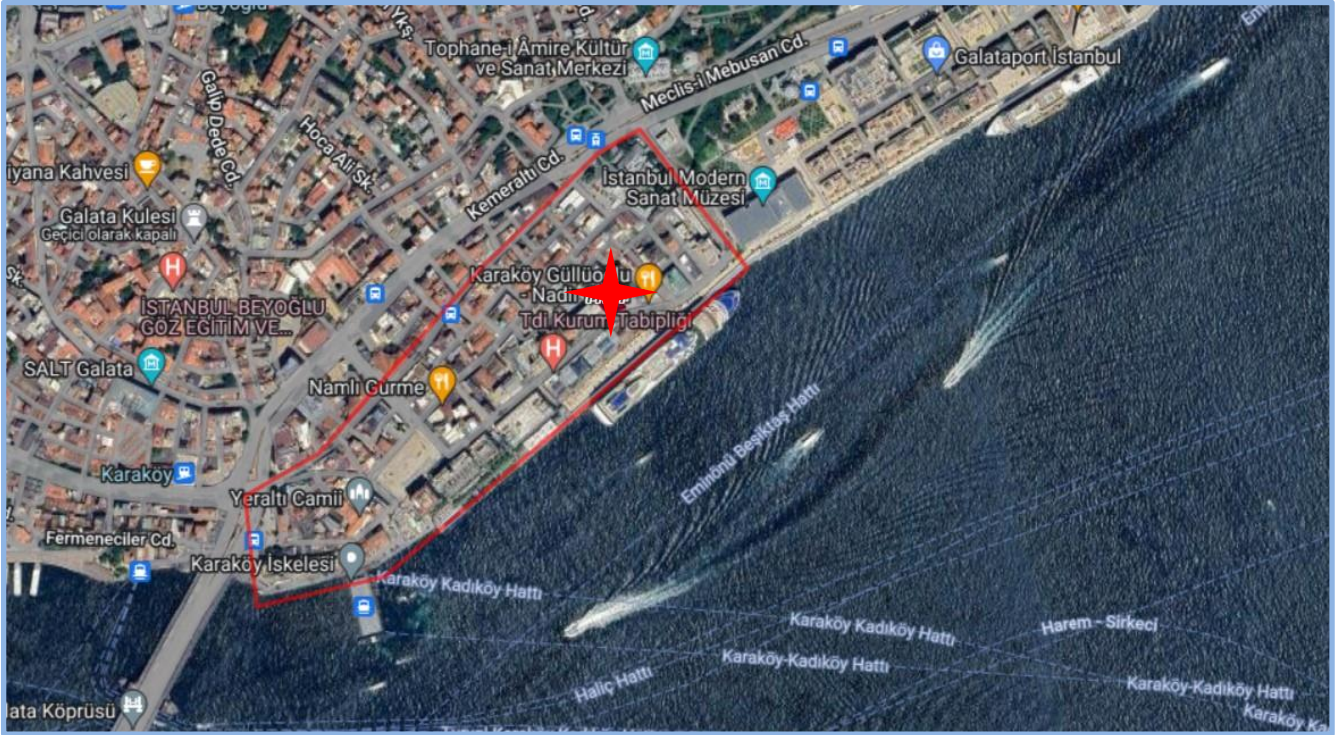
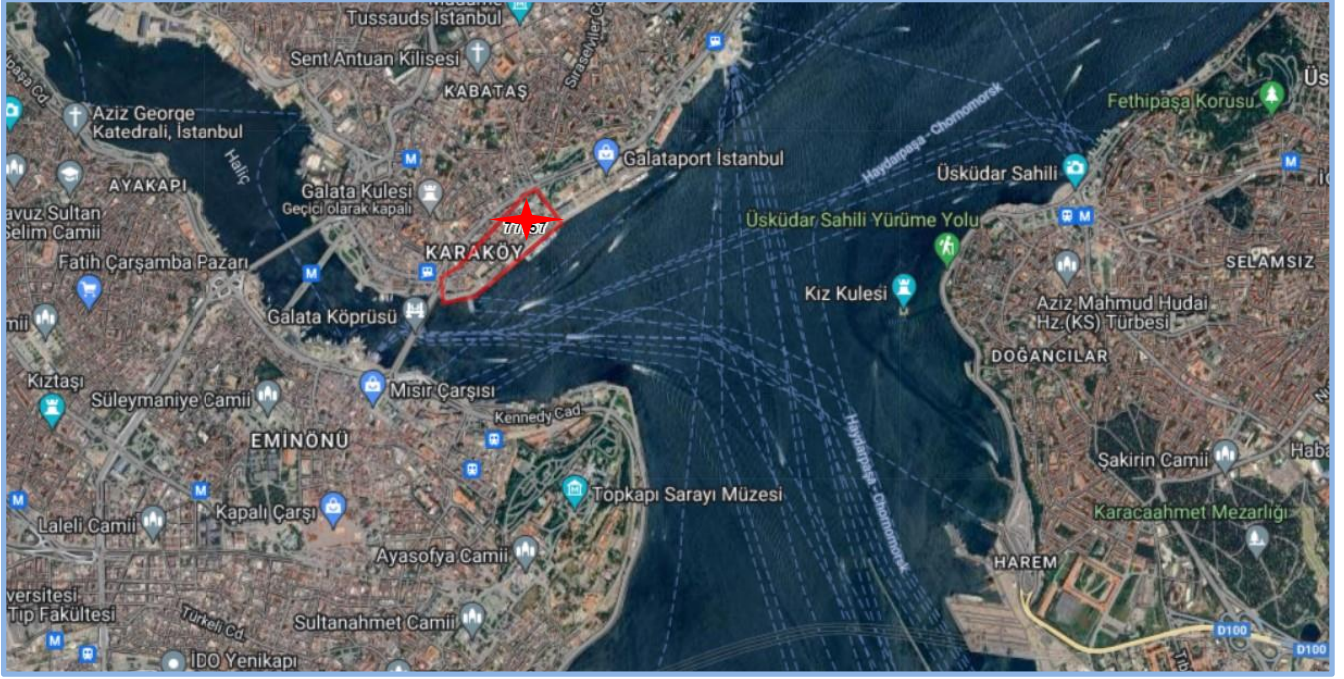
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

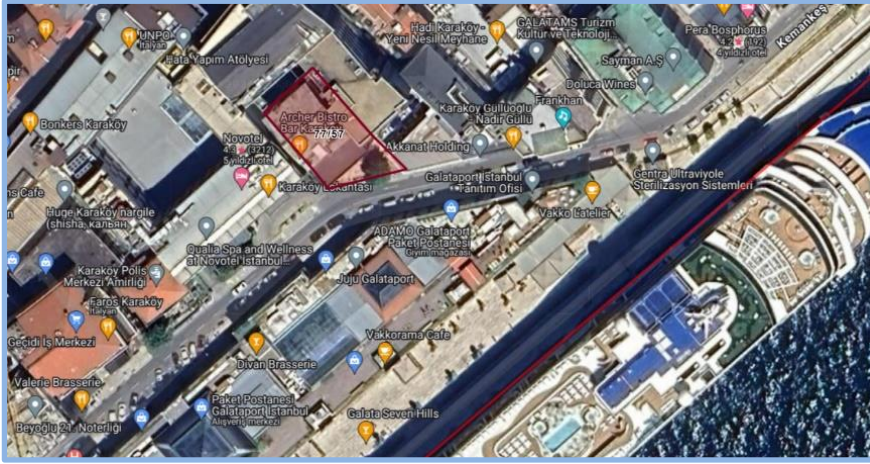
Konu gayrimenkul İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafa mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Kemankeş Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Kemankeş Karamustafa Mah. Kemankeş Cad. No: 61 Beyoğlu/ İstanbul.

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 606,62 m² arsa alanı üzerinde, tapu kaydında "Kargir Eski Tahirhan" vasıflı ana gayrimenkuldür.

Gayrimenkulün Konumu





İl	İstanbul
İlçe	Beyoğlu
Mahalle/Köy	Kemankeş
Mahalle No	28739
Ada	77
Parsel	57
Tapu Alanı	606,62
Nitelik	Kargir Eski Tahirhan
Mevkii	Kemankeş Murakip
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	121

2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri										
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm	Ana Taşınmaz Nitelik	Malik	Hisse	Cilt	Sayfa
İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	77	57	606,62 m ²	Kargir Eski Tahirhan	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Ömer Faruk Çelik TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/144 37/144 53/72	8	701
Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye (TSKB GYO hissesi için): Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği A.Ş. - 17/02/2014 - 1678										

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme Uzmanı'nın tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri							Tarih /Yevmiye
Şerhler Hanesi							
İstanbul (Sulh Hukuk Mahkemesi) SATIŞ MEMURLUĞU'nun 09/12/2022 tarih 2022/284 Ort.Gid.Satış sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.							Tüm hisseler üzerinde 12/12/2022 - 22113
Beyanlar Hanesi							
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.							Tüm hisseler üzerinde 28/12/2010 - 10689
- Taşınmaz Korunması Gerekli II. Grup Kültür Varlığıdır.							Tüm hisseler üzerinde 22/03/2007 - 1489
- Korunması Gerekli Taşınmaz II. Grup Kültür Varlığıdır.							Tüm hisseler üzerinde 16/02/2007 - 1489

Dava süreci ile ilgili TSKB GYO A.Ş. Edinilen 24.06.2024 tarihli yazılı bilgiye göre:

"1/144 hissesi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'ye , 106/144 hissesi TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Karaköy'de bulunan Tahir Han isimli gayrimenkulde diğer hissedarlar aleyhine Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin açtığı izalei şüyu davasına asli müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece 24.12.2015 tarihli celsede, taşınmazın satılarak ortaklığın giderilmesine karar verilmiştir. Karar davalı tarafından temyiz edilmiş olup, Yargıtay 20. Hukuk dairesi Yerel Mahkemenin kararını bozmuştur. Yerel mahkemece davamızın kabulü ile ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verilmiştir. Karar davalı tarafından temyiz edilmesi sebebiyle temyiz incelemesi için dosya Yargıtay'a gönderilmiştir. Yargıtay tarafından 14.12.2021 tarihinde duruşma yapılmış olup Yerel Mahkeme kararı onanmıştır. Davalı tarafından maddi hata olduğu gerekçesi ile karara itiraz edilmesi sebebiyle dava yeniden Yargıtay'a gönderilmiştir. Yargıtay tarafından maddi hata olmadığı gerekçesiyle 28.09.2022 tarihinde istemin reddine karar verilmiş olup karar kesinleşmiştir. Kesinleşmiş yargı kararına karşı yargılamanın iadesi davası açılmış ve talebin reddine karar verilmiştir. Dosya satış için icra müdürlüğüne gönderilmiştir. İcra müdürlüğünce gayrimenkulün satışına esas olmak üzere Kıymet Takdiri yapılmış, karşı tarafça kıymet takdirine itiraz davası ikame edilmiştir; dava sonuçlanmış olup taşınmazın satış yoluna gidilmiştir. Satış sonucunda taşınmaz şirketimize ihale edilmiştir; karşı tarafça ihalenin feshi davası ikame edildiğinden satış kesinleşmemiştir. Dava dertestir."



2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlandıracak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkul Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelenememiştir.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

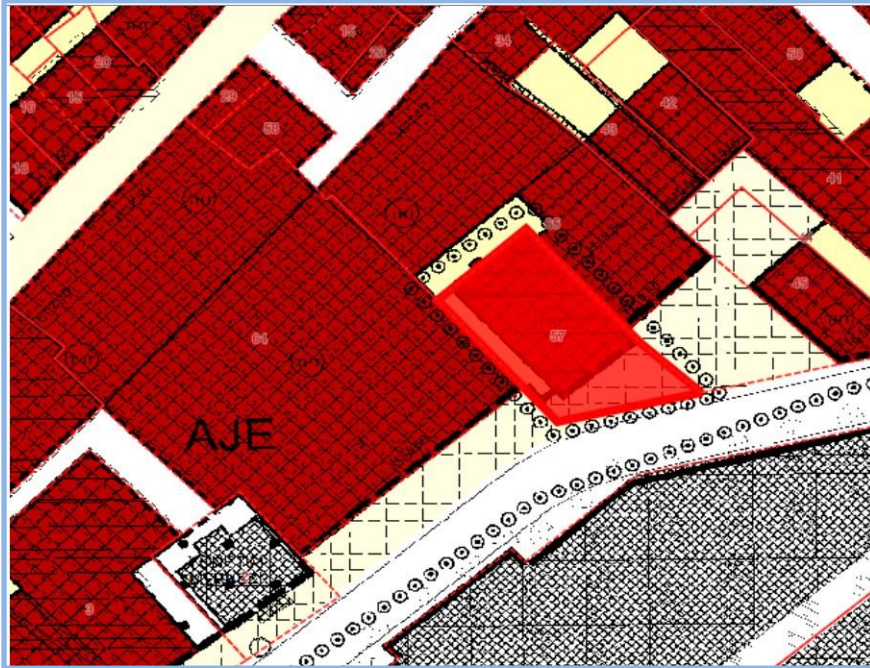
Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Beyoğlu Kadastro Müdürlüğü"nde bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmaz 21/12/2010 – 11.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve tadilatında, istikamet kesintili, Bitişik Nizam, "Turizm + Hizmet + Ticaret (THT)" lejandında kalmaktadır. Ayrıca parseldeki mevcut yapı 29.01.2006 tarih ve 672 sayılı kurul kararıyla 2. grup tescilli eski eserdir. Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak kararlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



Görüntü (https://imardurumu.Beyoğlu.bel.tr/imardurumu/index.aspx#) adresinden edinilmiştir.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler



Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Arşivi

- Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak mimari proje incelemesi yapılamamıştır.

Belediye Arşivi

- Beyoğlu Belediyesinde imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmaza ait "Yapı Ruhsatı "ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülememiştir. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1935 yılında inşaatının tamamlandığı (1957 yılı öncesi yapı) bilgisi edinilmiştir.
- İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce inşa edilen tüm yapılar; 2981 sayılı İmar Affının Geçici 2/a maddesi doğrultusunda **iskanlı kabul edilmektedir**.
- 29.11.2006 tarih 672 sayılı kurul kararı ile yapı, tescilli eski eser ve koruma grubu 2 olarak belirlenmiştir.
- 11.06.2009 tarih ve 2687 sayılı kararı ile rölövenin onaylanmasına karar verilmiştir.
- 30.03.2011 tarih 4363 sayılı kararı ile 1.dönem restitüsyonu onaylanmıştır.
- 11.02.2021 tarih 9097 sayılı ile rölöve projesinin uygunluğuna karar verildiği görülmüştür.
- 26.08.2021 tarih ve 9588 sayılı Kurul Kararı ile Restitüsyon Projesi uygun bulunmuştur.
- Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 08.06.2023 tarih ve 12298 sayılı karar eki Restorasyon Projesi bulunmaktadır.(3.275,13 m² için düzenlenmiştir.)
- 30.08.2021 tarihli Restitüsyon ve Röleve Projesi dikkate alınarak alan hesabı yapılmıştır.
- Söz konusu gayrimenkul için Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde, taşınmazlar ile ilgili alınmış olumsuz bir kararın bulunmadığı görülmüştür.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile 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

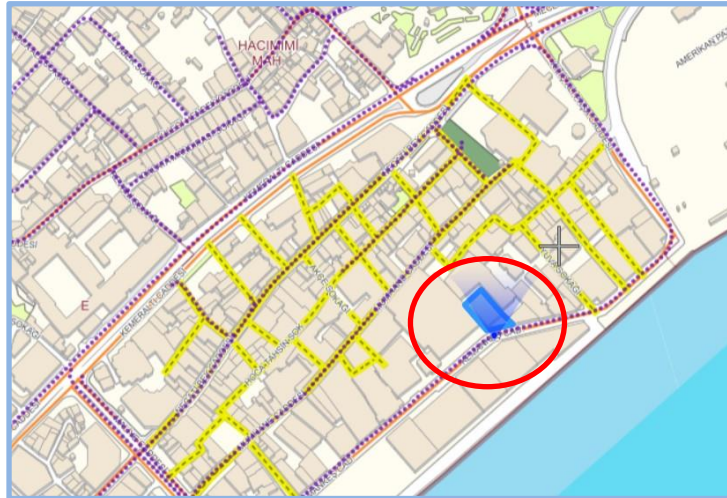
Değerleme konusu gayrimenkulün 1/144 hissesi 06.03.2006 tarihinde Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. mülkiyetine, 37/144 hissesi 14.07.2006 tarihinde Ömer Faruk Çelik mülkiyetine, 53/72 hissesi 17.02.2014 tarih ve 1678 yevmiye numarasıyla TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçilmiştir. Son üç yıl içerisinde gayrimenkulün mülkiyet yapısında bir değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsanın son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Turizm+Hizmet+Ticaret (THT)" lejantlıdır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde ticaret alanı, okul alanı ve çeşitli hizmet alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzi bulunmamaktadır.



Yakın çevre arazi kullanımının detayı (Kaynak: cbs.beyoğlu.bel.tr)

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



Değerlemeye konu ana taşınmaz ile ilgili değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul "Kargir Eski Tahirhan" niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

2.3.7 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım 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

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili Beyoğlu Belediyesi imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmaza ait "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülememiştir. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1935 yılında inşaatının tamamlandığı (1957 yılı öncesi yapı) bilgisi edinilmiştir.

İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce inşa edilen tüm yapılar; 2981 sayılı İmar Affının Geçici 2/a maddesi doğrultusunda işkanlı kabul edilmektedir.

İlgili kanun uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı ile ilgili gerekli tüm izinleri alınmış olduğu kabul edilmektedir. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.8 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 Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce inşa edilmiştir.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerlemeye konu ana gayrimenkul "Kargir Eski Tahirhan" niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Değerleme raporunda belirli bir projeye istinaden değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

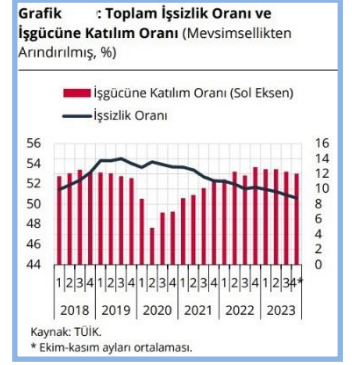
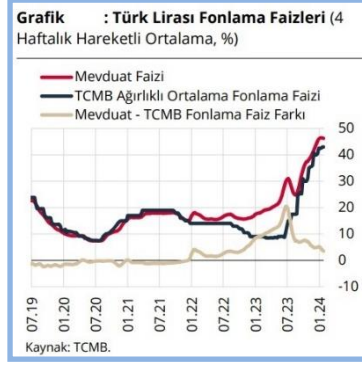
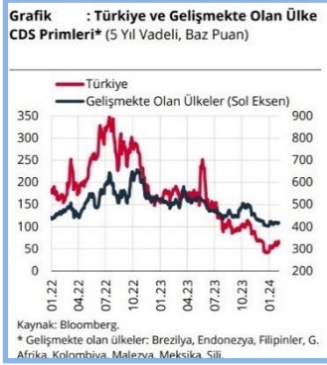


3. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülsün de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.



Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																						
2018				2019				2020				2021				2022				2023		
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
7,5	5,9	2,5	-2,6	-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	5,9

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir.

Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak



%42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaşmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca
TÜFE	57.7	55.2	50.5	43.7	39.6	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9
Yİ-ÜFE	86.5	76.6	62.5	52.1	40.8	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4.Çeyrek Raporu

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerken yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

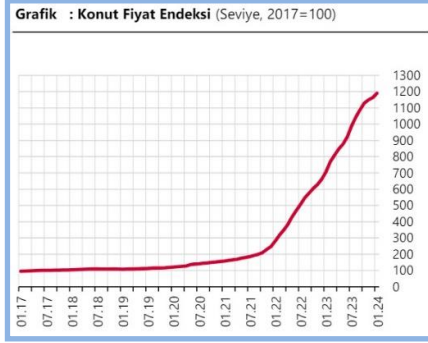


Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Kasım-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,49 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 53,46, işçilik maliyetlerinin de yüzde 110,77 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.



Kaynak: TCMB

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı son altı aylık döneminde giderek azalma eğilimi göstermektedir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. Gerek TCMB gerekse diğer kurumların verileri 'balonlaşma' eğilimi gösteren bazı taşınmaz türlerinin sönmeye başladığını işaret etmektedir.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İstanbul İli

Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyokültürel açıdan en önemli şehridir. Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Sınırları içerisinde ise Büyükşehir Belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazının sınırları içerisinde olması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiyede en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan İstanbul'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katı oranındadır.



3.2.2 Beyoğlu İlçesi

Beyoğlu ilçesi, İstanbul ilinin merkezi ilçelerinden biridir. Beyoğlu veya eskiden Pera olarak isimlendirilen ilçe, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 km²'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. Pera olarak da isimlendirilen ilçe adını Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar, Şişli ve Beşiktaş ilçeleriyle sınırdadır.

Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekan bulunmaktadır. Bunların arasında; Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı, Sütlüce'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayii Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Muammer Karaca Tiyatrosu, Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.

3.2.3 Kemankeş Karamustafa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Kemankeş Karamustafa mahallesi, İstanbul ilinin Beyoğlu ilçesine bağlı bir mahalledir.

Kemankeş Karamustafa mahallesi bölgenin turizm açısından zengin bir mahallesidir. Sosyo-kültürel açıdan yoğun ilgi gören mahalle sınırları içerisinde turist ve yerli halkın çok sayıda ziyaret ettiği Galataport, İstanbul Modern Sanat Müzesi, Meryem Ana Orodoks Kilisesi, Aya Nikola Kilisesi, Amr Bin As ve Vehb Bin Huşeyre Türbesi bulunmaktadır. Birçok farklı kültürü bünyesinde bulunduran mahalle sınırları içerisinde Karaköy Şehir İskelesi bulunmaktadır. Deniz yolu ve karayolu ile rahatça ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Beşiktaş ilçesine de yakın konumda olup, çevresinde Molla Çelebi Camii (Fındıklı Camii), Fındıklı-Mimar Sinan Üniversitesi tramvay durağı, Kabataş Tramvay durağı, Dolmabahçe, Beşiktaş stadyumu bulunmaktadır. Taksim meydana 800 m mesafede yer almaktadır. Bölge Galataport projesi ile dönüşümünü devam ettirmektedir.

Bölgede cadde üzerinde yer alan yapılarda genel olarak zemin katlar dükkan, normal katları işyeri ofis, sokak içlerinde yer alan yapılar ise genel olarak ofis ve konut kullanımlı olarak gelişme göstermiştir. Bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmakta olup altyapı problemi bulunmamaktadır.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Galataport



İstanbul Modern

3.2.5 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, bölgenin ana arterlerinden olan Galata Köprüsünden kuzeydoğu yönünde ilerlenerek ulaşım sağlanmaktadır. Galata Köprüsünden Kemeraltı Caddesine çıkılır. Kemeraltı Caddesinde ~200 m ilerlendikten sonra sağ kolda konumlu Maliye Caddesine dönlür. Bu caddenin bitiminde sola dönülerek taşınmazın konumlu olduğu Kemankeş Caddesine varılır. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde 61 kapı numaralı yapıdır. Taşınmazın bulunduğu lokasyon merkezi konumda olup toplu taşıma araçları, özel araçlar ve deniz yolu ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.



3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu ana gayrimenkul Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafa Mahallesi, 77 ada 57 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 606,62 m² yüz ölçüme sahiptir. Güneydoğu cepheden Kemankeş Caddesi'ne ~22 m, kuzeydoğu cepheden 65 parsel ~38 m, kuzeybatı cepheden 65 parsel ~ 18 m, 64 parsel ~29 m cephelidir. 3 tarafı komşu parsellerle çevrilidir. Kemankeş Caddesi konumuna göre ortalama parsel genişliği 18 m ve derinliği 31 m'dir.

3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsel üzerinde; yaklaşık 89 yıllık betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinden yer alan yapının tamamı değerlendirilmesine konu edilmektedir.

Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Kargir Eski Tahirhan"dır. 2 adet girişi bulunmaktadır. 1 giriş zemin ve asma katlı dükkana erişim sağlamak olup, ikinci giriş asma kat ve üst katlara hizmet vermektedir.

Değerlemeye konu yapı zemin + asma + 5 normal kat ve teras katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmazlara ait röleve ve restitüsyon projeleri Beyoğlu Belediyesi'nde incelenmiştir. Proje alanları genel olarak benzerdir. Projesine göre;

Zemin katı, bina girişi, dükkân ve depo bölümlerinden oluşmakta olup, 468 m² brüt alana,

Asma katı, hol, 3 adet oda ve depo bölümlerinden oluşmakta olup, 380 m² brüt alana,

1. normal katı, 8 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m² brüt alana,

2. normal katı, 8 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m² brüt alana,

3. normal katı, 8 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m² brüt alana,

4. normal katı, 13 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m² brüt alana,

5. normal katı ise, 13 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m² brüt alana,

Teras katı, hol, oda ve teras bölümleri bulunmakta olup 302,5 m² + 110 m² teras alanlı olmak üzere toplamda 3.198 m² + 110 m² alana sahiptir.

Binada faal olmayan 1 adet asansör bulunmaktadır. Isıtma, kömürlü merkezi sistemdir. Yerinde yapılan incelemelerde binanın boş olduğu görülmüştür. Binanın tamamının bakımsız durumda olduğu ve kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunduğu görülmüştür. Binanın 3. Normal katından itibaren panoramik boğaz manzarası görülmekte, olup üst katlara çıkıldıkça manzara açısı genişlemektedir. Taşınmazın her katının iç hacim farklı malzeme ile dekore edilmiş ve oda sayıları değiştirilmiş durumdadır. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile giderilebilir durumdadır. Gayrimenkulün bakımsız durumda olması, güvenlik ve hijyen sebebiyle zemin ve asma katı bazı bölümleri gezilememiş ve ölçümleri yapılamamıştır. Taşınmazın kapsamlı tadilata ihtiyacı olduğu görülmüştür.

Bina girişi Kemankeş Caddesinden bakış istikametine göre güneydoğu cepheden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi dış cephe boyası ile boyalı, giriş holü zeminleri ve merdivenleri mozaik taştır.

Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede taşınmaza ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi görülebilmiştir. Belediyesinde yapılan incelemelerde, taşınmazın önemli mimarlarından Mimar Vedat Tek tarafından tasarlandığı ve 1935 yılında inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazın kat dağılımları aşağıda sunulmaktadır.

Kat Dağılımları	
Kat Adı	Brüt Büyüklüğü (m ²)
Zemin Kat Alanı	468,0
1. Normal Kat Alanı	380,0
2. Normal Kat Alanı	409,5
3. Normal Kat Alanı	409,5
4. Normal Kat Alanı	409,5
5. Normal Kat Alanı	409,5
Teras Kat Alanı	302,5
Toplam 3.198 (+110 m ² teras alanı)	

3.4.3 Bağımsız bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

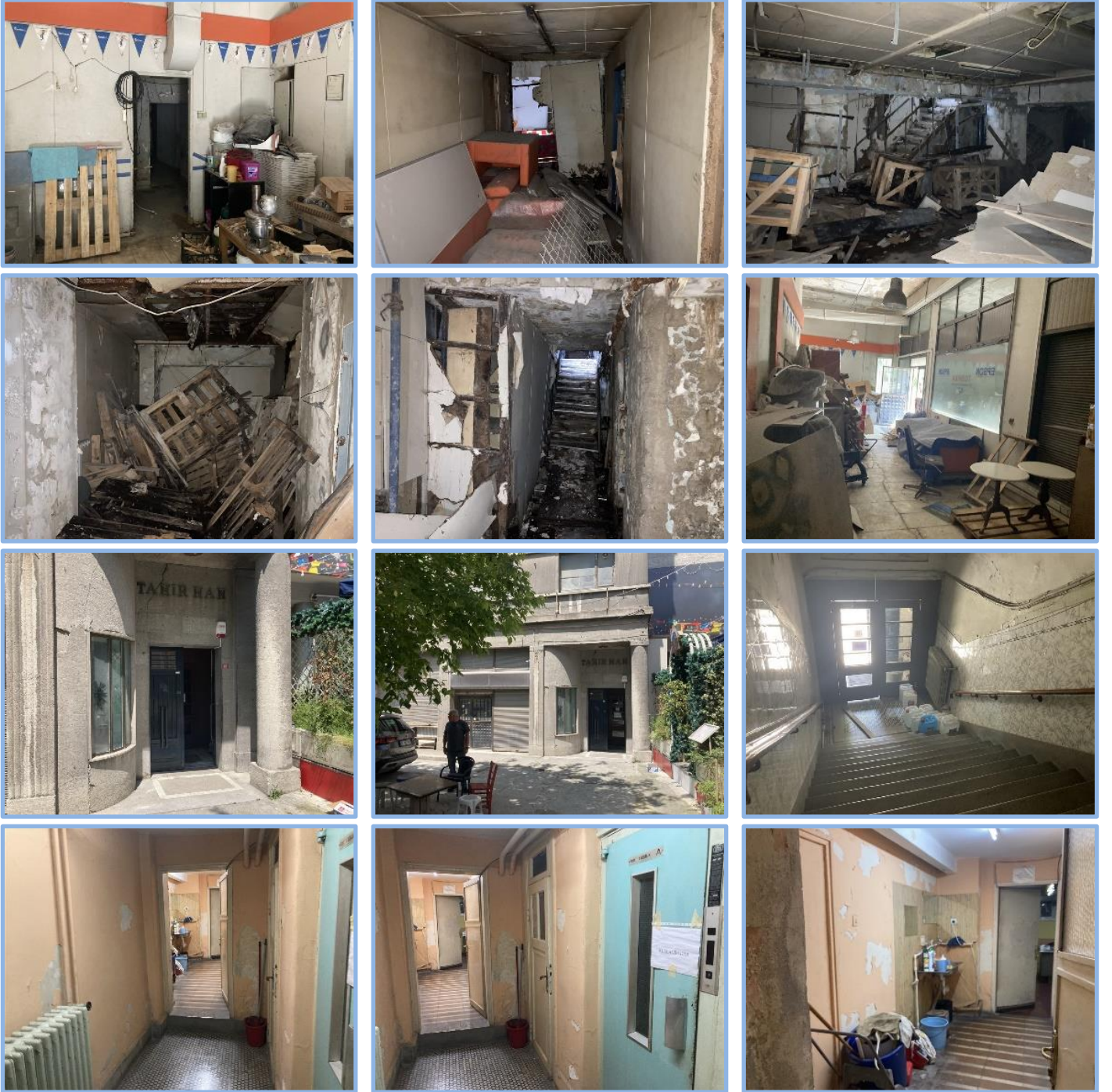
Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde bakımsız durumda olduğu ve detaylı tadilat işlemi gerektiği gözlemlenmiştir. Taşınmazın bakımsız durumda olması sebebiyle taşınmaz kısmen gezilebilmiş, zemin ve asma katların bazı bölümleri görülebilmiştir.

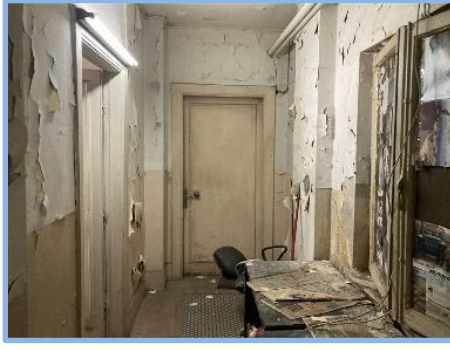


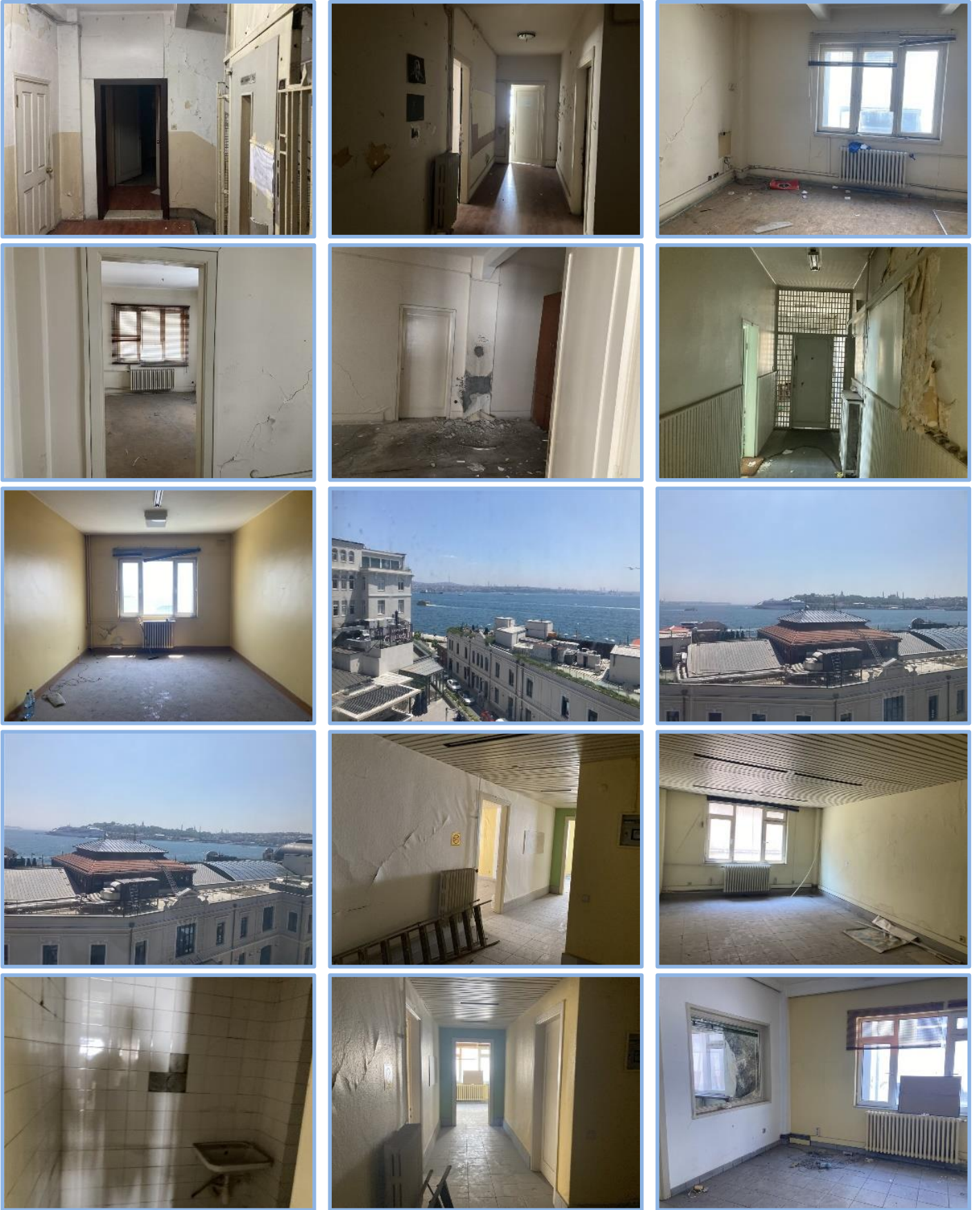
Taşınmazların zeminleri kısmen seramik, kısmen mozaik ve laminat parke kaplıdır. Duvarlar ve tavanlar boyalı durumdadır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir. Taşınmaza ait 1 adet asansör bulunmakta olup, bakımsız olması sebebiyle kullanıma kapalıdır.

Ana taşınmaz ve bağımsız bölümlerin görselleri aşağıda sunulmaktadır.

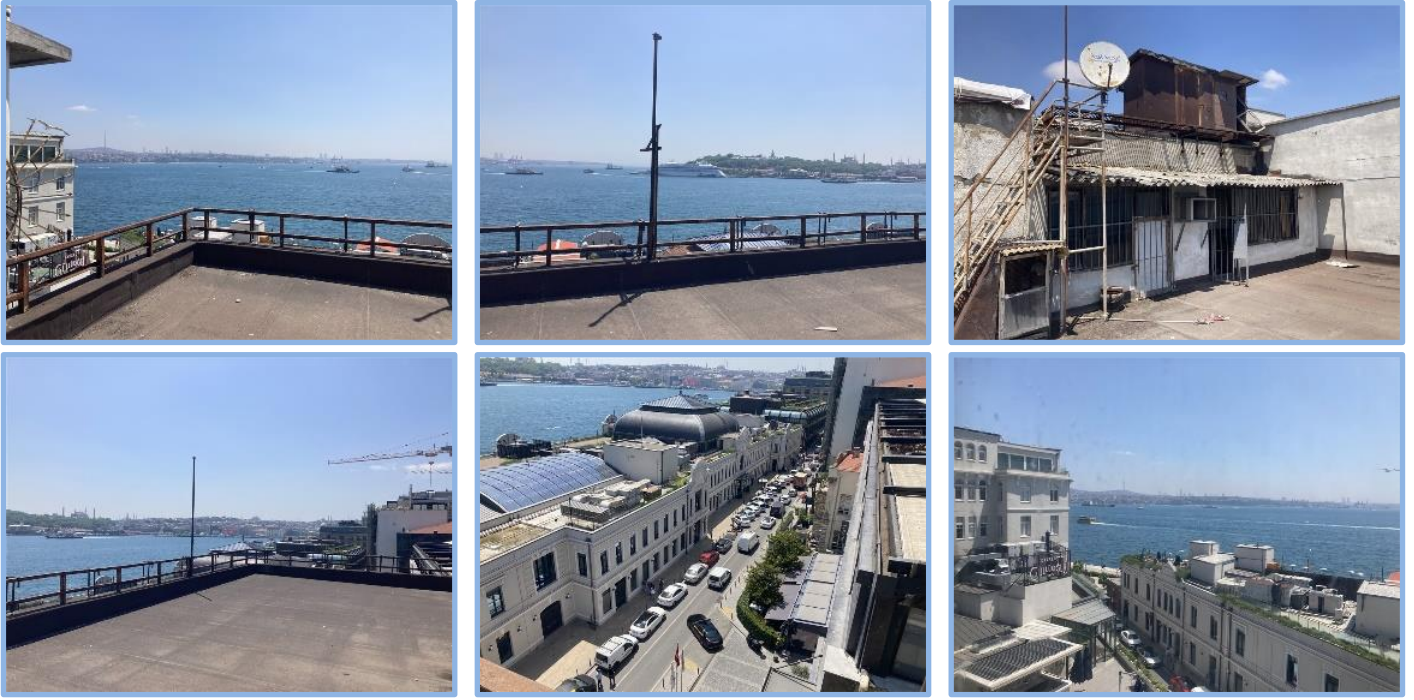
İç Mekan Görselleri











3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Beyoğlu Belediyesinde imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmaza ait "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülemedi. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1935 yılında inşaatının tamamlandığı (1957 yılı öncesi yapı) bilgisi edinilmiştir. İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce inşa edilen tüm yapılar; 2981 sayılı İmar Affının Geçici 2/a maddesi doğrultusunda iskanlı kabul edilmektedir. Taşınmaz dosyasında yer alan rölöve ve restitüsyon projesi ile uyumlu durumdadır.

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

Yapı, Ticari amaçlı kullanılmak için tasarlanmış olup, mevutta atıl durumdadır. Önceki yıllarda ofis olarak kullanılmış olup, mevcutta boş durumdadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 (Market Rent)

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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri / Bedeli (Investment Value / Worth)

Yatırım değeri / bedeli, bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış", terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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:

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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:

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (Örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (Varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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 değer 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:

- (a) 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,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve / veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Ana Caddede üzerinde konumlu olması,
- + Tramvay Durağına yakın konumda olması,
- + Boğaz ve tarihi yarım ada manzarasının bulunması,
- + Otel, ofis ve dükkan kullanıma uygun bir konumda yer alması

Zayıf Yönleri

- * Yaklaşık 89 yaşında eski bir yapı olması,
- * Taşınmazın bakımsız durumda olması, kapsamlı tadilat gerektirmesi,
- * Eski eser yapı olması sebebiyle, inşaat ve tadilat çalışmalarında idareden alınacak izin ve süreçlerin, inşaat süresini ve maliyetini arttıracak olması
- * Bölgede otopark sorunun yaşanması.

Fırsat

- + Ana taşınmazın merkezi konumda olması.
- + Galaport projesi ile bölgenin çekim merkezi haline dönüşmüş olması

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul tapu kaydında "Kargir Eski Han" vasıflıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki bina, ofis ve dükkan vasıflı gayrimenkulün satış ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Bina Emsalleri

No	Konum	Durum	Kullanım	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
1	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	İş Hanı	8	1.000	912	125.000.000	125.000	137.061	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlu. +31 yıllık, bodrum, zemin ve 6 normal kattan oluşan 1.000 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 912 m ² olduğu düşünülen, bakıma ihtiyacı olan bina satılıktır. Ara Sokak konumlu olması, manzarasının bulunmaması sebebiyle daha düşük şerefiyeye sahiptir.	(212) 240 2323
2	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	İş Hanı	8	1.470	1.400	275.000.000	187.075	196.429	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. +31 yıllık, zemin + 7 normal kattan oluşan 1.470 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.400 m ² olduğu düşünülen, bakıma ihtiyacı olan bina komple satılıktır. Deniz manzarası açısından benzer şerefiyeye sahiptir.	(532) 264 7852
3	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Apart-Otel	5	1.060	1.060	375.000.000	353.774	353.774	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. 15 yıllık, zemin + 4 normal kattan oluşan 1.060 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.060 m ² olduğu düşünülen, bakımlı bina komple satılıktır. Tadilat görmüş olması, otel kullanımının sahip olması sebebiyle daha yüksek şerefiyeye sahiptir. Deniz manzarasının olmaması ve ara sokakta konumlu olması sebebiyle daha düşük şerefiyeye sahiptir.	(212) 324 9324
4	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	İş Hanı	4	450	400	75.000.000	166.667	187.500	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. +31 yıllık, zemin + 3 normal kattan oluşan 450 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 400 m ² olduğu düşünülen bina satılıktır.	(532) 154 8027
5	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Kiralık	Konut-Ofis	7	770	700	475.000	617	679	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. 30 yıllık, zemin + 6 normal kattan oluşan 770 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 700 m ² olduğu düşünülen bina komple kiralıktır.	(212) 534 4925



Satılık-Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Durum	Kullanım	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
6	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Ofis	3	220	200	12.500.000	56.818	62.500	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. 15 yıllık, 3. katta 220 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 200 m ² olduğu düşünülen 2+0 ofis satılıktır.	(532) 264 7858
7	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Ofis	3	15	10	1.550.000	103.333	155.000	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. +31 yıllık, 3. katta 15 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 10 m ² olduğu düşünülen 1+0 oda hacimli ofis satılıktır.	(212) 266 8172
8	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Ofis	3	75	70	9.500.000	126.667	135.714	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. +31 yıllık, 3.katta 75 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 70 m ² olduğu düşünülen 2+1 oda hacimli ofis satılıktır.	(532) 264 7852
9	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Ofis	3	230	200	54.000.000	234.783	270.000	Taşınmaza yakın, ana cadde üzerinde, Fransız Geçitinde konumlandır. +31 yıllık, 3. katta 230 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 200 m ² olduğu düşünülen 1+0 oda hacimli ofis satılıktır.	(534) 063 3315
10	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Ofis	1	90	80	16.950.000	188.333	211.875	Taşınmaza yakın, ana cadde üzerinde, Fransız Geçitinde konumlandır. +31 yıllık, 1. katta 90 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 80 m ² olduğu düşünülen 2+0 oda hacimli ofis satılıktır.	(216) 360 1841
11	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Ofis	5	17	15	2.999.999	176.471	200.000	Taşınmaza yakın, ana cadde üzerinde, Nimef Han' da konumlandır. +31 yıllık, 5. katta 17 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 15 m ² olduğu düşünülen 1+0 oda hacimli ofis satılıktır.	(552) 315 5858
12	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Ofis	3	32	30	6.400.000	200.000	213.333	Taşınmaza yakın, ana cadde üzerinde, Fransız Geçitinde konumlandır. +31 yıllık, 2. katta 32 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30 m ² olduğu düşünülen 1+0 oda hacimli ofis satılıktır.	(850) 221 8888
13	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Ofis	3	110	80	12.500.000	113.636	156.250	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. +31 yıllık, 4. katta 110 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 80 m ² olduğu düşünülen 3+1 oda hacimli ofis satılıktır.	(212) 272 6575
14	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Kiralık	Ofis	3	190	150	100.000	526	667	Taşınmaza yakın konumda, ana caddeye cephe, +31 yıllık, 3. katta 190 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 150 m ² olduğu düşünülen 4+1 oda hacimli ofis kiralıktır.	(212) 322 1270
15	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Kiralık	Ofis	4	330	300	45.000	136	150	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. +31 yıllık, 4. katta 330 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 300 m ² olduğu düşünülen 6+0 oda hacimli ofis kiralıktır.	(532) 709 6528
16	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Kiralık	Ofis	4	80	70	25.000	313	357	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumlandır. +31 yıllık, 4. katta 80 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 70 m ² olduğu düşünülen 2+1 oda hacimli ofis kiralıktır.	(535) 417 6334

Satılık-Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Durum	Kullanım	Kat	Beyan Edilen Alanı (m ²)	Tahmin Edilen Alanı (m ²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
17	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Dükkan	Zemin	250	200	65.000.000	260.000	325.000	Taşınmaza yakın konumda, ana caddeye cephe, +31 yıllık, zemin katta 250 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 200 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	(212) 240 2323
18	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Dükkan	Zemin	47	45	10.000.000	212.766	222.222	Taşınmaza yakın konumda, ana caddeye cephe, +31 yıllık, zemin katta 47 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 45 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	(212) 293 4610
19	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Dükkan	Zemin	60	60	50.000.000	833.333	833.333	Taşınmaza yakın konumda, ana caddeye cephe, +31 yıllık, zemin katta 60 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 60 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	(212) 631 8682
20	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Satılık	Dükkan	Zemin	50	45	25.000.000	500.000	555.556	Taşınmaza yakın konumda, ana caddeye cephe, +31 yıllık, zemin katta 50 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 45 m ² olduğu düşünülen dükkan satılıktır.	(532) 264 7852
21	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Kiralık	Dükkan	Zemin	150	130	650.000	4.333	5.000	Taşınmaza yakın konumda, ana caddeye cephe, 5 yıllık, zemin katta 150 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 130 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	(532) 388 1072
22	Kemankeş Karamustafa Mahallesi	Kiralık	Dükkan	Zemin	500	450	500.000	1.000	1.111	Taşınmaza yakın konumda, ana caddeye cephe, 30 yıllık, zemin katta 500 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 450 m ² olduğu düşünülen dükkan kiralıktır.	(551) 620 1110

*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-25) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.



5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkulün konumlarını gösteren kroki

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "Bina, ofis ve dükkan" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkule aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkulün detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "Aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (Konumda / lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (Ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller (Farklı mülkiyet tarzlarının (Hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına) tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Konu taşınmazın bulunduğu konum turizm ve konaklama açısından yoğun olan bir bölgedir.
- Bölgede ağırlıklı olarak restore edilen, yenilenen yapılar turizm tesisi ve ticari bina olarak kullanılmaktadır. Zemin katları dükkan - mağaza, üst katları ise genellikle konaklamaya uygun otel, apart - oda ve ofis olarak kullanılmaktadır. Kemankeş Caddesi üzerinde konumlu olan taşınmaz bölgede tercih edilen bir lokasyon üzerinde konumlanmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan panoramik deniz manzarası bulunan ofislerin ve binaların, deniz manzarası bulunmayanlara göre daha yüksek bedellerle el değiştirdiği tespit edilmiştir. (Bina emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (Kapalı



otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmakta olup, bağımsız bölüm emsallerinde tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (Kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmaktadır.)

- Bölgede benzer konumda yer alan, ticari kabiliyeti yüksek olan binaların talep edilen satış fiyatlarının 140.000-350.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Gayrimenkul ile ilgili yapılan araştırmalarda taşınmazın izalei şüyu davası sürecinde yapılan satış ihalesinde KDV hariç 440.000.000 TL fiyatla teklif gördüğü öğrenilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık ve kiralık gayrimenkul emsalleri, olumlu / olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "Konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, kullanım alanı büyüklüğü ve mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları dikkate alınmış; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu, manzara durumu, manzara açısı, tabela değeri vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın teknik ve altyapı özellikleri, açık - kapalı otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip bina, ofis ve dükkanlar, büyük alana sahip bina, ofis ve dükkanlara göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmakta ve satılmaktadır.

Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin hisseli mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Hisseli mülkiyet yapısına sahip gayrimenkullerin satış süreleri, hisseli yapıda olmayanlara göre daha uzun, satış kabiliyetleri ve değerleri hisseli yapıda olmayanlara göre daha düşük olmaktadır.

Yukarıda belirtilen emsaller arasından, değerlemeye konu taşınmaz ile daha benzer özelliklere sahip olduğu kanaatine varılan 4 gayrimenkul seçilmiş ve tablo şeklinde aşağıda sunulmuştur. Seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Bina satış değerlerine göre 1 tablo hazırlanmış ve gayrimenkullerin olumlu / olumsuz özelliklerine göre şerefiye uygulanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Farklılıkları:

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkule göre daha küçük alana sahip gayrimenkuldür. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul yapı yaşı olarak emsaller gayrimenkullere göre daha önce bir tarihte inşa edilmiştir. Bu durum İnşaat Kalitesi Düzeltmesi kriterinde olumsuz şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul manzara olarak emsaller gayrimenkullere göre daha iyi manzara özelliklerine sahiptir. Bu durum İnşaat Kalitesi Düzeltmesi kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerlemeye konu gayrimenkulün hisseli durumda olması olumsuz şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip, Daha Küçük Alana Sahip ve Hissersiz Mülkiyet Durumuna Sahip" ise şerefiye negatif girilmektedir.

Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri

	E1	E2	E3	E4
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	125.000.000	275.000.000	375.000.000	75.000.000 TL
Pazarlık Payı	15%	15%	30%	15%
Düzeltilmiş Değer (B)	106.250.000	233.750.000	262.500.000	63.750.000 TL
Pazarlanan Alan (C)	1.000	1.470	1.060	450 m ²
Alan Düzeltmesi	9%	5%	0%	9%
Düzeltilmiş Alan (D)	912	1.400	1.060	410 m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	125.000	187.075	353.774	166.667 TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	116.502	166.964	247.642	155.488 TL/m ²



Konuma İlişkin Düzeltme	30%	0%	15%	15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-5%	-35%	-10%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	-12%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-7%	-5%	-10%	%
	-5%	-5%	-5%	-5%	%
Toplam Düzeltme	10%	-17%	-42%	-10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	128.152	138.580	143.632	139.939	TL/m ²
Ortalaması		137.576			TL/m ²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.					

Konu gayrimenkulün satış değerinin 137.576 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017"nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. Maddesi'nde; "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." belirtmesi yapılmıştır.

Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve / veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve / veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, 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; "Değerleme 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 yaklaşımının uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık ofis, dükkan ve bina emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç



Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Alan ve Değer Açıklaması

Emsal olarak seçilen taşınmazların brüt alanları içerisinde bina ortak alanları, kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği vb alanları bulunması, değerlendirme konusu taşınmazda kat irtifakının kurulu olmaması, tamamının benzer fonksiyona sahip olması sebebiyle, değerlendirme konusu taşınmazın brüt inşaat alanı üzerinden değer görüşü belirtilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsaller ve değerlemesi yapılan gayrimenkulün özelliklerine bağlı olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile gayrimenkulün brüt alanı üzerinden satış değerinin 138.814 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (Tam Hisse)				
	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Hisse	Toplam (TL)
77 Ada / 57 Parsel	3.198	137.576	Tam Hisse	439.968.048
Toplam Yaklaşık (TL) 440.000.000				

Tercih edilen değerlendirme yöntemine göre gayrimenkulün Tam Hisse Değerinin 440.000.000 TL olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 53/72 Hisse)				
	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Hisse	Toplam (TL)
77 Ada / 57 Parsel	3.198	137.576	53/72	323.865.369
Toplam Yaklaşık (TL) 323.900.000				

Tercih edilen değerlendirme yöntemine göre gayrimenkulün TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescilli 53/72 Hisse Değeri 323.900.000 TL olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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 değer 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:

(a) 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,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve / veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.



6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

6.3.2 Konu Gayrimenkuli Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkulün atıl durumda olması, faaliyete geçebilmesi için kapsamlı tadilat yapılma ihtiyacının bulunması, mevcut hali ile kiralama kabiliyetinin düşük olması sebebiyle, gayrimenkul için kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.3.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.3.9 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.3.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları / imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba



katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının **“Ticari (Turizm Amaçlı) Alan”** olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.3.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	Tam Hisse Değeri 440.000.000
	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 53/72 Hisse Değeri	323.900.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkulün pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün;

Toplam Pazar Değeri için **440.000.000.-TL (Dört Yüz Kırk Milyon.- Türk Lirası) değer** takdir edilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescilli **53/72 Hisse Değeri** için **323.900.000.-TL (Üç Yüz Yirmi Üç Milyon Dokuz Yüz Bin.- Türk Lirası) değer** takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul Bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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

Rapor konusu gayrimenkul Bina niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Korunması Gereken Kültür Varlığı" beyanı bulunmaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının şerhler hanesinde "Ortaklığın Giderilmesi Amacıyla Devam Eden Dava Kapsamında Satışına Gidilmiştir" şerhi bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (Satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın [b(Değişik:RG-02.01.2019-30643)] bentinde;

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Denilmektedir.

Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1935 yılında inşaatının tamamlandığı (1957 yılı öncesi yapı) bilgisi edinilmiştir. İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce inşa edilen tüm yapılar; 2981 sayılı İmar Affının Geçici 2/a maddesi doğrultusunda iskanlı kabul edilmektedir.



İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Rapor konusu gayrimenkulün incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (Satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

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

Gayrimenkulün yeniden yapı ruhsatı almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Yapının kullanım özelliğini kaybetmediği, bina vasıflı gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (Satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu ofis vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme Uzmanı'nın raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konumu ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.).

Değer Tablosu (28.06.2024 tarihli)

1 Adet Bina		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	Tam Hisse Değeri	440.000.000	528.000.000 TL
Pazar Değeri	53/72 Hisse Değeri, TSKB GYO A.Ş.	323.900.000	712.580.000 TL

*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB EDöviz Kuru 1\$: 32,9502 TL'dir. (Rapor tarihinin 1 gün öncesine ait TCMB Döviz Kuru Efektif Satış Değeri dikkate alınmıştır.)
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

EKLER

1. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Gayrimenkule Ait Tapu Kaydı
3. Tapu Fotokopileri
4. İmar Durumu
5. Dava Süreci Hakkında Bilgilendirme Yazısı
6. Gayrimenkulün İhalesi, Attırma Sonuç Tutanağı
7. Mimari Proje
8. Adres Kodları
9. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

