



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14 Kasım 2008 tarih ve 4048 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	30 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Kemankeş Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Tahir Han, No: 61, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Kemankeş – Murakıp sokak, 121 pafta, 77 ada, 57 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan kargir eski Tahirhan
Sahibi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş..... 1/144 Ömer Faruk ÇELİK 37/144 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..... 106/144
Mevcut Kullanım	Bir kısmı kiracılar tarafından iş yeri olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: Kentsel Sit Alanı
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında iş merkezi olarak kullanılmasıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

Emsal Karşılaştırma	5.415.000,-YTL	3.567.000,-USD
Gelir İndirgeme Yöntemi	4.020.000,-YTL	2.648.000,-USD
Nihai Sonuç	5.415.000,-YTL	3.567.000,-USD

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İhsan KARABACAK (SPK Lisans Belge No: 400113)
Değerleme Elemanı	Onur KAYMAKBAYRAKTAR



1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.a) Mülkiyet durumu.....	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	6
5.c) İmar durumu incelemesi	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve hukuki durumundaki değişiklikler	7
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	8
6.b) Binanın genel özellikleri	9
6.c) Açıklamalar.....	9
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	10
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	10
7.c) Bölge analizi	11
7.d) Piyasa bilgileri	12
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler.....	14
8. DEĞERLEME SÜRECİ	15
8.a) Değerleme yöntemleri	15
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	15
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	16
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	16
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	16
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	18
10. SONUÇ	19

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Kemankeş Mahallesi,
Rıhtım Caddesi, Tahir Han, No: 61,
Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 14 Kasım 2008 tarih ve 4048 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 295

RAPOR NO : 2008/4403

EKSPERTİZ TARİHİ : 25 Kasım 2008

RAPOR TARİHİ : 26 Aralık 2008

RAPORUN KONUSU : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazdaki TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 106/144 hissenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI : İhsan KARABACAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (Değerleme Elemanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17 – 1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 500.000,-YTL
TİCARET SİCİL NO	: 500867 / 448449
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not : Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A Ş
ŞİRKETİN ADRESİ	: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No: 1, Fındıklı / İSTANBUL
TELEFON NO	: (212) 334 50 20
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 100.000.000,-YTL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 100.000.000,-YTL
KURULUŞ TARİHİ	: 03 Şubat 2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 0
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Tahir Han (Karaköy / İSTANBUL) - İstanbul Pendik parsel - Adana Seyhan parsel (1/2 hissesi) - TSKB Ofis Binaları (Fındıklı / İSTANBUL)

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....106/144 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası.....1/144 Ömer Faruk ÇELİK.....37/144
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beyoğlu
MAHALLESİ	: Kemankeş
SOKAĞI	: Kemankeş - Murakıp
PAFTA NO	: 121
ADA NO	: 77
PARSEL NO	: 57
NİTELİĞİ	: Kargir eski Tahir Han (*)
ARSA ALANI	: 606,62 m ²
ARSA PAYI	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....106/144 (**)
YEVMIYE NO	: 2000
CİLT NO	: 8
SAYFA NO	: 701
TAPU TARİHİ	: 06.03.2006

(*) Cins tashihi yapılmış olup, kat irtifakı kurulmamıştır.

(**) TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 106/144 hissesine düşen arsa miktarı ~ 446,54 m²'dir.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Şerhler bölümü :

- Tedbir : Ömer Faruk Çelik hissesine. (17.08.2005 tarihli ve 7122 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

- Ömer Faruk Çelik'in dilekçesi dosyasında 04.04.2006. (Bizzat gelmeden işlem yapılamaz)

Not : Şerh ve beyan notunun detayı için mal sahibi veya yasal vekilinin başvurması gerekmektedir. Değerlemede takyidat dikkate alınmamıştır.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunması konusunda herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazın da içerisinde bulunduğu bölge, Anıtlar Kurulu'nun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararı ile "**Kentsel SİT Alanı**" içerisine alınmıştır.
- Her türlü yapılaşma için öncelikle Anıtlar Kurulu'ndan olumlu görüş alınması gerekmektedir.

Ayrıca Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir yasal belgeye (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vs.) rastlanmamıştır. **Değerlemede mevcut durum dikkate alınmıştır.**

Mevcut imar durumu yapının yıkılıp yerine yeni inşaat yapılması durumunda kısıtlayıcı bir özelliğe sahiptir. Ancak tapu kütüğüne cins tashiinin yapılmış olması ve mevcut haliyle kullanılması durumunda değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunması konusunda herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve hukuki durumundaki değişiklikler

Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın daha önceden 107/144 hissesinin maliki Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. iken 06.03.2006 tarih ve 2000 yevmiye rno ile 106/144 hissesi TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aynı sermaye olarak temlikinden tescil edilmiştir.

Belediye incelemesi

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü bu konuda bilgi vermekten kaçınmıştır.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, Rıhtım Caddesi üzerinde konumlu 61 kapı no'lu **Tahir Han'daki TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 106/144 hisse'dir.**

Hali hazırda binanın bir kısmı boş durumda olup, diğer kısımları kiracı firmalar tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

Marmara Denizi sahiline ikinci parsel konumunda olan taşınmazın karşısında gümrük binaları, bitişiğinde Bilgi Üniversitesi ve Kozlu İş Hanı, yakın çevresinde ise Moca ve Rüya Han, 6. Vakıfhan, Karaköy Karakolu, Altın Borsası, Karaköy Çok Katlı Otoparkı, çeşitli kafeler ve dükkânlar bulunmaktadır.

Bölge, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Karaköy Meydanı.....	: 800 m
Eminönü.....	: 1,3 km
Taksim	: 2,5 km
Beşiktaş.....	: 4,5 km
Zincirlikuyu.....	: 7,5 km

6.b) Binanın genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 73
MİMARİ TASARIM	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
CEPHE GENİŞLİĞİ	: ~ 18,25 m
BİNA DERİNLİĞİ	: ~ 26,50 m
KAT ADEDİ	: 8 (Zemin + asma + 5 normal + çekme kat)
TOPLAM ALANI	: ~ Brüt 3.198 m ² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Bölgede mevcut (Henüz binaya bağlantısı yapılmamış)
ASANSÖR	: Mevcut (1 adet, 3 kişi taşıma kapasiteli)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi sistem kalorifer (kömür yakıtlı)
DIŞ CEPHESİ	: Püskürtme sıva
ÇATI KAPLAMASI	: Kısmen teras tipi kısmen eternit
OTOPARK	: Binanın ön cephesinde parsel sınırları içerisinde sınırlı sayıda otopark imkânı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: Kat irtifakının kurulmamış olması sebebiyle bir bütün halinde satılabilirlik özelliğine sahiptir.

(*) Değerlemede, Beyoğlu Belediyesi'nden temin edilen Emlak Vergi Beyannamesi'ndeki kullanım alanı bilgisi dikkate alınmıştır.

6.c) Açıklamalar

- Pencere doğramaları üzeri yağlı boyalı ahşap, PVC ve alüminyumdan mamuldür.
- Binanın zemin, asma, 1. ve 2. normal katları ile çekme katı halihazırda boş durumdadır.
- Asma katta yönetim odası mevcuttur.
- Binanın diğer kısımları kiracı firmalar tarafından ofis olarak kullanılmakta olup farklı iç dekorasyona sahiptirler.
- Zeminler seramik, karo mozaik veya halı kaplı, duvarlar fasarit, plastik boyalı, saten boyalı veya ahşap lambridir. Tavanlar plastik boyalıdır.
- Merdiven evinde basamak zeminleri dökme mozaik, sahanlık zeminleri karo mozaik kaplı, duvarlar yağlı ve plastik boyalıdır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin, yasal izinlerinin alınması durumunda köklü bir tadilat görecerak "iş merkezi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- o Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- o Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır.
- o Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- o Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- o Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- o 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- o Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- o 2007 yılı içerisinde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- o 2008 yılı sonu ve 2009 yılı tamamı için öngörümüz, yurtiçinde ve yurtdışında ciddi bir siyasi ve ekonomik kriz olmadığı sürece gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği; değerlerde enflasyon oranı üzerinde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Beyoğlu ilçesi

- İstanbul'un ilk yerleşim bölgelerinden biridir.
- 1924 yılında ilçe olmuştur.
- Kuzeyde Eyüp, Kağıthane, Şişli ve Beşiktaş, güneyde ise Fatih ve Eminönü ilçelerine komşudur.
- 2007 yılı sayımına göre nüfusu 247.256'dür.
- Tiyatro, gazino, eğlence yeri, sinema salonu ve kültür merkezleri açısından İstanbul'un diğer ilçe ve semtlerine göre daha yoğun bir yapıdadır.
- Aynı zamanda yabancı elçiliklerin de yoğunlaştığı bir semt konumundadır.
- İlçede çok sayıda kilise ve sinagog bulunmaktadır.
- İlçede, genellikle Beyoğlu adıyla anılan semt, Tünel - Taksim arasında uzanan İstiklâl Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsar.
- Dünyada yeraltında yapılan raylı ulaşım denemelerinin ilk örneklerinden olan Tünel, 19. yüzyılın ikinci yarısında Beyoğlu'nda tesis edilmiştir.
- Önceleri gayrimüslim vatandaşların tercih ettiği bir bölgeyken, Cumhuriyetin kurulmasından sonra büyükelçiliklerin Ankara'ya nakledilmesi ve bir çok gayrimüslim vatandaşın çeşitli nedenlerle Türkiye'yi terk etmesi nedenleriyle nüfus dengesi zaman içerisinde Müslüman vatandaşlar lehine değişmiştir.
- İlçe, Cumhuriyetin ilk yıllarında Beşiktaş ve Şişli'yi de idari olarak bünyesinde barındırmıştır.
- Beyoğlu'nun gelişim süreci içerisinde dönemin mimari üsluplarını sergileyen cepheleriyle de etkili görünümüne sunan önemli yapılar ortaya çıkmıştır. Bunlardan bazıları sınıflarına göre;
 - Dini yapılar : Santa Maria Draperis, Saint Antoïne, Ermeni Katolik Kilisesi Surp Yerontutyun, Rum Ortodoks Ayia Panaiya ve Ağa Camii,
 - Hastaneler : Alman Hastanesi, Fransız Hastanesi, İtalyan Hastanesi ve Rus Hastanesi,
 - Okullar : Galatasaray Lisesi, St. Plucherie Fransız Kız Ortaokulu, İtalyan Lisesi, Alman Lisesi ve İngiliz Kız Ortaokulu,
 - Oteller : Hotel d'Angleterre, Bizans Oteli, Hotel de France, Pera Palas ve Tokatlıyan
 - Cafe ve pastaneler : Cafe de Byzance, Cafe Concordia, Cafe du Luxembourg, St. Petersbourg Cafe - Restaurant, Lebon ve Markiz Pastaneleri,
 - Hanlar ve pasajlar : Tünel, Şark, Suriye, D'Andria, Karlman, Olivo ve Panaiya, Hacopulo, Avrupa (Aynalı), Krepen, Hristaki, Halep, Anadolu, Rumeli ve Afrika Pasajları'dır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık binalar

1. Bankalar Caddesi girişinde konumlu, yaklaşık 65 yaşında, 10 katlı, 1.300 m² kullanım alanlı ve içi tadilat görmüş, eski İmar Bankası Binası'nın satış değeri 3.300.000,-Euro'dur. (m² satış değeri ~ 2.540,-Euro / ~ 5.415,-YTL)
İlgili : Bilge Gayrimenkul / 0533 492 99 77
2. Karaköy Kemankeş Caddesi üzerinde rapor konusu taşınmazın yanında konumlu, 8 katlı, 9.270 m² kullanım alanlı, içi tadilat görmüş, Boğaz manzarasına sahip binanın satış değeri 12.000.000,-Euro'dur. (m² satış değeri ~ 1.295,-Euro / ~ 2.760,-YTL)
İlgili : Colliers International / 0212 288 62 62
3. Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde rapor konusu taşınmaza yakın konumda, 1920 yılında inşa edilmiş 2. derece tarihi eser vafında, 7 katlı, yaklaşık 2.500 m² kullanım alanlı, Boğaz manzarasına sahip binanın satış değeri 8.500.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 3.400,-USD / ~ 5.160,-YTL)
İlgili : Berk Gayrimenkul / 0212 352 94 88
4. Karaköy Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 4.830 m² kullanım alanlı ve asansörlü binanın satış değeri 13.000.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 2.690,-USD / ~ 4.085,-YTL)
İlgili : ANS Gayrimenkul / 0212 363 31 68
5. Karaköy Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu, 15 yaşında; yaklaşık 2.350 m² kullanım alanlı ve kat mülkiyetli binanın satış değeri 5.500.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 2.340,-USD / ~ 3.550,-YTL)
İlgili : Turyap / 0212 373 13 00
6. Karaköy Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu, 30 yaşında, 7 katlı, yaklaşık 224 m² kullanım alanlı binanın satış değeri 650.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 2.900,-USD / ~ 4.400,-YTL)
İlgili : Globe Emlak / 0216 382 78 58

Satılık ofis ve mağazalar

1. Karaköy Necati Bey Caddesi üzerinde bulunan, 15 yaşındaki 6 katlı binanın zemin ve asma katlarda konumlu, yaklaşık 520 m² kullanım alanlı mağazanın satış değeri 2.500.000,-YTL'dir. (m² satış değeri ~ 4.810,-YTL)
İlgili : Sefa Gayrimenkul / 0212 324 24 54
2. Kemankeş'te cadde üzerinde bulunan, 6 katlı binanın zemin katında konumlu, yaklaşık 385 m² kullanım alanlı mağazanın satış değeri 750.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 1.950,-USD / ~ 2.960,-YTL)
İlgili : Remax Pera / 0212 243 33 33
3. Karaköy kat otoparkının karşısında bulunan, 4 katlı binanın 2. normal katında konumlu, yaklaşık 260 m² kullanım alanlı içi yenilenmiş ofisin satış değeri 570.000,-YTL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.190,-YTL)
İlgili : Galata Real Estate / 0212 293 46 10
4. Karaköy Bankalar Caddesi üzerinde bulunan, 14 katlı iş hanınının 5. normal katında konumlu, yaklaşık 130 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 290.000,-YTL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.230,-YTL)
İlgili : Ak Emlak / 0212 292 15 15

Kiralık bina ve ofisler

1. Karaköy'de bulunan ve Boğaz manzarasına sahip, toplam 2.610 m² kullanım alanlı 5 katlı binanın aylık kira değeri 51.600,-USD'dir.
(m² satış değeri 20,-USD / ~ 30,-YTL)
İlgili : Estate International / 0212 324 66 91
2. Karaköy Salıpazarı'nda Borusan binası yanında konumlu, toplam 1.300 m² kullanım alanlı 8 katlı yeni binanın aylık kira değeri 26.000,-Euro'dur.
(m² satış değeri ~ 20,-Euro / ~ 43,-YTL)
İlgili : Pay Gayrimenkul / 0212 347 58 31
3. Karaköy Necati Bey Caddesi üzerinde köşe konumda bulunan, içi yenilenmiş 6 katlı ve toplam 1.150 m² kullanım alanlı binanın aylık kira değeri 25.000,-YTL'dir
(m² satış değeri ~ 22,-YTL)
İlgili : Remax Pera / 0212 243 33 33



4. Karaköy Mumhane Caddesi üzerinde konumlu, içi vasat durumda olan 17 yaşındaki, 4 katlı ve toplam 1.250 m² kullanım alanlı binanın aylık kira değeri 12.000,-YTL'dir.
(m² satış değeri ~ 10,-YTL)
İlgili : A-Z Emlak : 0212 230 15 30
5. Karaköy kat otoparkı karşısında konumlu, 25 yaşındaki iş hanı içerisinde yer alan, 120 m² kullanım alanlı ofisin aylık kira değeri 1.600,-YTL'dir.
(m² satış değeri ~ 13,-YTL)
İlgili : Realty World : 0212 244 22 38

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler :

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler :

- o İmar durumu (yapılaşmanın kısıtlı olması),
- o Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz ve dövizdeki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

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

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

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

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

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Bölgede taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa olmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Not: Parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan iş hanı projesi için yasal izinlerin alınamaması durumunda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.

9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Ulaşılan sonuç :

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, imar durumu ve mevcut kullanım şekli de dikkate alınarak arsa payı dahil ortalama m² birim değeri için **2.300,-YTL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın toplam pazar değeri;

$3.198 \text{ m}^2 \times 2.300,-\text{YTL}/\text{m}^2 \cong (7.355.400) \text{ 7.355.000,-YTL}$ olarak belirlenmiştir.

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının (kira gelirlerinin) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup uzun dönemli bir projeksiyonu kapsamaktadır.

Projeksiyondan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın bugünkü finansal değeri hesaplanmaktadır.

Varsayımlar ve kabuller :

- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan :**

- Kiraya esas alan 3.198 m²'dir.
- Aylık toplam kira geliri 2008 yılı için 25.000,-USD olarak kabul edilmiştir. Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 olarak artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı :**

Doluluk oranı 2008 yılı için % 80, 2009 ve daha sonraki yıllar için % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **Makroekonomik Büyüklükler :**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **Reel İskonto Oranı :**

Proje için reel iskonto oranı AB süreci, enflasyonun düşmesi ve makroekonomik stabilite beklentisi de dikkate alınarak 2008 yılı için % 10, 2009 ve 2010 yılları için % 9, 2011 yılı ve daha sonraki yıllar için % 8 olarak belirlenmiştir.

- **Reel Uç Büyüme Oranı:**

Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın kira hasılatının bugünkü finansal değeri **3.595.107,-USD (~ 5.460.000,-YTL)** olarak bulunmuştur. (*)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5180 YTL'dir.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	7.355.000,-YTL
Gelir İndirgeme	5.460.000,-YTL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Tüm bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın değeri 7.355.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazdaki TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 106/144 hissesinin Pazar değeri ise; $7.355.000,-YTL \times 106/144 \cong (5.414.097) 5.415.000,-YTL$ olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Tahir Han'ın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, mevcut kullanım şekline, imar durumuna, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına ve günümüz gayrimenkul piyasası koşullarına göre TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 106/144 hissenin pazar değeri için,

5.415.000,-YTL (Beşmilyondörtüyonbeşbin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(5.415.000,-YTL ÷ 1,5180 YTL/USD ≅ **3.567.000,-USD**)

(5.415.000,-YTL ÷ 2,1320 YTL/Euro ≅ **2.540.000,-Euro**)

Not : Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD= 1,5180 YTL 1,-Euro = 2,1320 YTL'dir.

KDV dahil pazar değeri 6.389.700,-YTL'dir.

Değerlemeye konu taşınmazın halihazır durumuyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

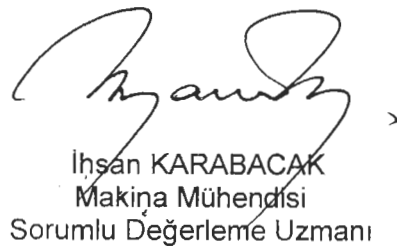
Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2008

(Ekspertiz tarihi : 25 Kasım 2008)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Değerleme Elemanı



İhsan KARABACAK
Makina Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- İNA tablosu
- Konum krokisi
- Uydu fotoğrafı
- Tapu sureti
- Takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Değerleme hizmet sözleşmesi (3 sayfa)
- Raporu hazırlayan kişileri tanıtıcı bilgiler (2 sayfa)
- Sorumlu değerlendirme uzmanı SPK lisans belgesi örneği
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)

TARİH HANCI

(USD)

Operasyonel Varlıklar 3198,0
Kırsal Emsal Alan (m²) 21.000
Aylık Toplam Kira Geliri

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aylık Kira Geliri İçin Yıllık Ayrıç Ören	25.000	25.750	26.523	27.318	28.138	28.982	29.851	30.747	31.669	32.619	33.598	34.608	35.644	36.713
İhtisap Oranı	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar

Real İskonto Oranı (2009) 10,50%
Real İskonto Oranı (2010) 10,50%
Real İskonto Oranı (2011) 10,50%
Real İskonto Oranı (2012) 10,50%
Real İskonto Oranı (2013) 10,50%
Real İskonto Oranı (2014) 10,50%
Real İskonto Oranı (2015) 10,50%
Real İskonto Oranı (2016) 10,50%
Real İskonto Oranı (2017) 10,50%
Real İskonto Oranı (2018) 10,50%
Real İskonto Oranı (2019) 10,50%
Real İskonto Oranı (2020) 10,50%
Real İskonto Oranı (2021) 10,50%

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Operasyonel Gelirler	342	309.000	318.270	327.818	337.683	347.762	358.216	368.982	380.031	391.432	403.176	415.270	427.728	440.560
Kira Geliri	342	309.000	318.270	327.818	337.683	347.762	358.216	368.982	380.031	391.432	403.176	415.270	427.728	440.560
Operasyonel Kar	342	309.000	318.270	327.818	337.683	347.762	358.216	368.982	380.031	391.432	403.176	415.270	427.728	440.560
Serbest Nakit Akarı	342	309.000	318.270	327.818	337.683	347.762	358.216	368.982	380.031	391.432	403.176	415.270	427.728	440.560
Uç Değer	342	288.888	283.212	240.282	220.328	202.043	183.278	169.804	160.806	142.878	131.022	120.150	110.181	101.038
Serbest Nakit Akarının Bugünkü Değeri														
Uç Değeri Bugünkü Değeri														1.262.978

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödeme)
Vergiler/Operasyonel Kar 0%

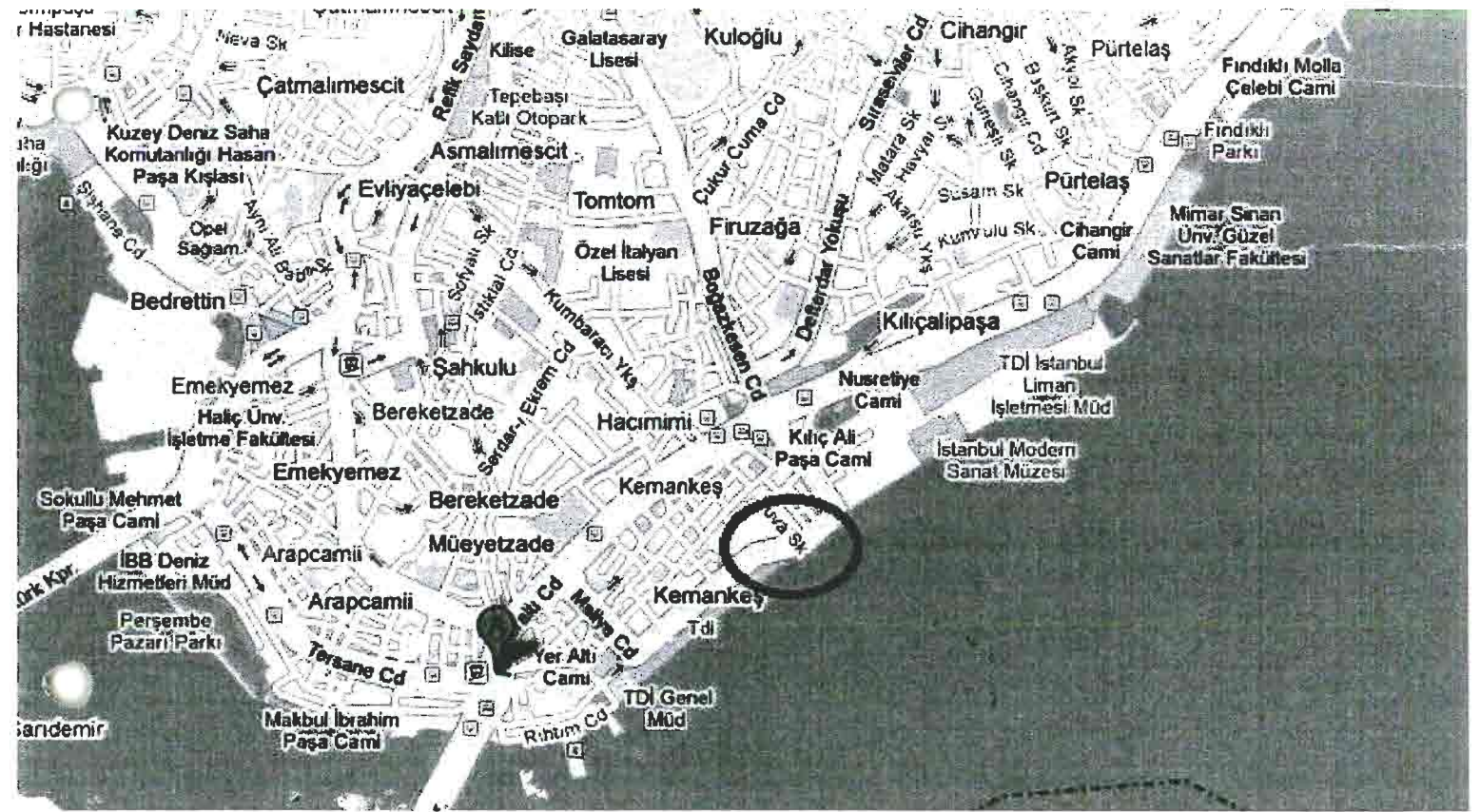
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Operasyonel Gelirler	342	309.000	318.270	327.818	337.683	347.762	358.216	368.982	380.031	391.432	403.176	415.270	427.728	440.560
Kira Geliri	342	309.000	318.270	327.818	337.683	347.762	358.216	368.982	380.031	391.432	403.176	415.270	427.728	440.560
Operasyonel Kar	342	309.000	318.270	327.818	337.683	347.762	358.216	368.982	380.031	391.432	403.176	415.270	427.728	440.560
Serbest Nakit Akarı	342	309.000	318.270	327.818	337.683	347.762	358.216	368.982	380.031	391.432	403.176	415.270	427.728	440.560
Uç Değer	342	288.888	283.212	240.282	220.328	202.043	183.278	169.804	160.806	142.878	131.022	120.150	110.181	101.038
Serbest Nakit Akarının Bugünkü Değeri														
Uç Değeri Bugünkü Değeri														1.262.978

26/12/2008 itibarı ile Toplam Değer (USD) 3.695.107



HEIT
Genel Değerleme
RAPOR NO: 2008/4403

8



2008/4403

 **Elit**

Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



2008/4403
⊕ **Elit**
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sokakı		KEMANCIŞ-MURAKIP		TAPU SENEDİ		
Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
121	77	57	KARGIR	ha	m ²	dm ²
Sınırı				606	62	
PAFTASINDA						

KAT MÜLKİYETİ . <input type="checkbox"/>	KAT İRTEFAKI <input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------------	-------------------------------------

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
AYNI SERMAYE. 2.592.000.-YTL					

Edinme Sebebi	107/144 hissesi TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken, 1/144 hissesini uhdesinde ipka ederek 106/144 hissesini TSKB.GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ne Aynı sermaye olarak temlikinden teşvil edildi.....
---------------	---

Sahibi	TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş....106/144
--------	---

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	2000	8	701		06/03/2006	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.	09.09.2005					Sıra No.
Tarih	7788					Tarih

* Müktesid gayri aynı haklar için şahitler bir tapu kütüğüne tescilata elverişlidir.
- Tabiiyet Kararına Hükümetçe geyikler için deşışim için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.



T.C.
BEYOĞLU KAYMAKAMLIĞI
BEYOĞLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI :B.091.TKG.43.43.801./(101-01)
KONU: Tapu kaydı

01/12/2008

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İSTANBUL

İlgi;17/12/2008 tarih BİLA sayılı yazınız.

İlgi yazınızda bahsi geçen ve ekli listenizde tapu senedi sunulan Beyoğlu ilçesi Kemankeş mahallesi Kemankeş murakip sokağında kain 77 ada 57 parsel sayılı 606,62m2 miktarlı Kargir Eski Tamirhane vasıflı taşınmazın tamamı üzerinde takyidat (haciz,ipotek) mevcut olmayıp taşınmazın son durumunu gösterir tapu kayıtları çıkartılarak ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.



J

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 21297358
İl / İlçe : İSTANBUL/BEYOĞLU
Kurum Adı : Beyoğlu TSM
Mahalle / Köy Adı : KEMANKEŞ Mah.
Mevkii : KEMANKEŞ MURAKİP
Cilt / Sayfa No : 8 / 701
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 77/57
Yüzölçüm : 606.62 m2
Ana Taş. Nitelik : KARGIR ESKİ TAHİRHAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkibi Sebebi - Tarih - Yev.
48921592	TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.	1 / 144		İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalaytım 06.03.2006 - 2000	
48921593	TSGB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	106 / 144		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 06.03.2006 - 2000	
48921594	ÖMER FARUK ÇELİK - HÜSEYİN Oğlu	37 / 144		Satış - 14.07.2006 - 6727	

Raporlayan: 2039-Hanice AKINCI
Kayıtlara Uygundur.
18.12.2008

Nezirhan KAPTI
Lapuz Sayılı Müdür V.

2008 / 4403

Elite

Gayrimenkul Değerleme

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



SAYI : M.34.6.BEB.36/2008-11010 24.05.08 2.72493
BİRİMİ : Ruhsat Bürosu
KONU : İmar durumu.


TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Meclis-i Mebusan Cad. Molla Bayırı Sk. No:1 FINDIKLI

İLGİ: 01.12.2008 tarih ve 11010 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Caddesi, 77 ada, 57 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır.

Kentsel Sit planlarının tasdikinden sonra imar durumu talepleri değerlendirilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.


İlhan TURAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

2008 / 4403

Gayrimenkul Değerleme





- Taşınmazın dışarıdan görünümü -



(Handwritten signature)

ANLAŞMA

Bir tarafta "Mimar Mithat San Tescim Meslek Odası Sokak No: 1 Beşiktaş / İstanbul" adresinde mukim İŞVEREN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan böyle "İŞVEREN" olarak anılacaktır.) diğer tarafta "Büyükdere Caddesi Akçam Sokak No:17/1 4 Levent / İstanbul" adresinde mukim Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (bundan böyle "DEĞERLEME UZMANI" olarak anılacaktır.) aşağıdaki şartlarda ve konuda anlaşarak işbu Anlaşma'yı imzalamışlardır.

1. KONUSU

İşbu Anlaşma, bir "Değerleme Hizmetleri Anlaşması" olup, konusunu, işbu Anlaşma'nın (4)'üncü maddesinde belirgin gayrimenkuller ile ilgili olarak, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinin, DEĞERLEME UZMANI tarafından gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler ve gerekse işbu Anlaşma hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesi ve buna ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi teşkil etmektedir.

2. DEĞERLEME UZMANI'NIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE TAAHHÜTLERİ

2.1. DEĞERLEME UZMANI, işbu sözleşmenin (4)'üncü maddesinde belirtilmiş olan gayrimenkullerin değerlemesini, SPK mevzuatında (yasa, yönetmelik, tüzük, tebliğ vb.) mevcut hükümler çerçevesinde gerçekleştirecek ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlayacağı değerlendirme raporlarını, gecikmeksizin, tam ve eksiksiz olarak İŞVEREN'e sunacaktır.

2.2. DEĞERLEME UZMANI, işbu anlaşma kapsamındaki hizmetlerin gerçekleştirilmesi için İŞVEREN'den talep ettiği ve/veya talep edilmeksizin İŞVEREN tarafından kendisine (ve dolayısı ile herhangi bir personeline) teslim edilen ve/veya teslim edilmese dahi herhangi bir şekilde DEĞERLEME UZMANI'nca (ve dolayısı ile herhangi bir personelince) öğrenilen İŞVEREN'e ait her türlü bilgi ve belgeyi, tam bir gizlilik içinde korumayı ve tüm personelinin de korumasını sağlamayı, beyan, kabul ve taahhüt eder.

Bu anlamda DEĞERLEME UZMANI ve dolayısı ile tüm personeli;

a-Bu hizmet kapsamındaki hiçbir bilgiyi ve belgeyi, hiçbir şekil ve surette ifşa etmemeyi,

b-İŞVEREN için ticari sır niteliği taşıyan ve bu değerlendirme ile ilgili hiçbir gizli belge, yorumu, düşüncüyü (bu düşünce kendisi tarafından yaratılmış olsa dahi) üçüncü şahıslara karşı beyan etmeyeceğini,

c-DEĞERLEME UZMANI, herhangi bir bilginin ve/veya belgenin gizli olup olmadığı konusunda tereddüde düşerse, İŞVEREN'ce yazılı olarak aksi belirtilmedikçe, o bilginin ve/veya belgenin gizli olduğunu kabul ederek hareket etmeyi,

d-Ve dolayısı ile tüm personelinin de yukarıda (a,b,c) bentlerinde yer alan yükümlülüklere uygun hareket etmeleri için azami dikkat, gayret ve özeni göstermeyi,

aksi takdirde İŞVEREN'in uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanı bütünü ile tazmin etmeyi, gayrikabili rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

2008 / 4 4 0 3

 **Elit**
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2.3. DEĞERLEME UZMANI, İŞVEREN'e sunacağı değerlendirme raporlarının İŞVEREN tarafından kontrol edilmesini müteakip, İŞVEREN'e varsa gerekli görülen değişiklik ve tasarımları, İŞVEREN'e çağırarak süre, para, nakat ve diğer hususları görüşülerek emreden yazıların yapılması İŞVEREN'e teslim edilecektir.

3. İŞVERENİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

İŞVEREN, elinde mevcut bulunan ve DEĞERLEME UZMANI'nın değerlemeyi gerçekleştirmek için ihtiyaç duyacağı bilgi ve belgeleri (Ki, her türlü tapu, plan, mimari proje ve gerekli diğer belgeyi/bilgiyi) DEĞERLEME UZMANI'na verecek ve işin tam ve eksiksiz olarak teslimine bağlı olarak gerekli hizmet bedelini DEĞERLEME UZMANI'na, faturası mukabilinde, işbu Anlaşma hükümlerine uygun olarak ödeyecektir.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER VE DEĞERLEME HİZMETİ ÜCRETİ

4.1. DEĞERLEME UZMANI tarafından verilecek olan değerlendirme hizmeti, aşağıda belirtilen gayrimenkulleri kapsayacaktır.

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Istanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni mahallesi, Mebusan caddesi,
85 pafta, 19 ada, 110 parsel (TSKB Genel Müdürlük Binası)

Istanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni mahallesi, Kadri Çıkmazı sokak,
84 pafta, 1486 ada, 76 parsel (TSKB Hizmet Binası)

Istanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankes mahallesi, Kemankes Mürakap Sokak,
121 pafta, 77 ada, 57 parsel (Tahir Han)

4.2. Yukarıdaki gayrimenkuller ile ilgili değerlendirme hizmeti ücreti toplam 7.500,-YTL (Yedibinbeşyüz Yeni Türk Lirası) + KDV olarak kabul edilmiştir. Değerleme Hizmet bedeli hazırlanacak değerlendirme raporlarının tamamının İŞVEREN'e teslim edildiği tarihten sonraki 15 (Onbeş) günlük sürede faturanın İŞVEREN'e teslimi karşılığında ödenecektir. Ödeme, DEĞERLEME UZMANI'na ait T. İş Bankası 4. Levent Şubesi 1140 - 508883 no'lu hesaba yapılacaktır.

5. MASRAFLAR

5.1. Bu Anlaşma konusu Değerleme Hizmetleri ile ilgili olarak DEĞERLEME UZMANI (ve dolayısı ile personeli) tarafından yapılacak her türlü seyahat, konaklama, fotokopi, kırtasiye, faks, telefon, vergi, resim, harç, DEĞERLEME UZMANI personeline ait tüm ücret ve sair iş ve sosyal güvenlik mevzuatından kaynaklı sair tüm personel hak ve alacakları vb. masraflar, İŞVEREN'e rücu edilmeksizin DEĞERLEME UZMANI tarafından karşılanacaktır.


5.2. İşbu Anlaşma'nın imzalanması nedeni ile ödenmesi gerekebilecek Damga Vergisi ve sair vergi, harç vb. masraflar, İŞVEREN ve DEĞERLEME UZMANI tarafından eşit olarak ödenecektir.

6. CEZA ŞARTI VE MASRAFLAR

DEĞERLEME UZMANI yukarıdaki taahhütlerini iş bu sözleşmenin 7. maddesinde belirlenen süre içinde hiç veya gereği gibi kısmen veya tamamen yerine getirmez ise, İŞVEREN'in uğrayacağı her türlü zarar ve bu uğurda yapılacak (yargılama gideri vb. yasal yollara müracaat giderleri dâhil) tüm masrafları, en geç, İŞVEREN'in ilk talebini takip eden 2 (iki) işgünü içinde nakden ve def'aten ödemeyi, gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

2008/4403

 **Elit**
Gayrimenkul Değerleme



7. SÜRE

DEĞERLEME UZMANI, İşbu Anlaşma'nın her türlü ihtilafların ve ihtilafların giderilmesini sağlamak üzere, anlaşma çerçevesinde DEĞERLEME UZMANI'nın görev ve sorumlulukları ile ilgili olarak DEĞERLEME UZMANI'nın görev ve sorumluluklarını tam ve eksiksiz olarak DEĞERLEME UZMANI'na yazılı olarak bildirmesinden itibaren en geç 14 Kasım 2008 tarihinde İŞVEREN'e teslim ederler.

8. YETKİLİ MAHKEME VE DELİLLER

Bu Anlaşma'dan doğacak tüm ihtilafların halinde, İstanbul (Merkez) Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu ve ihtilafların halinde, İŞVEREN'in ticari defter ve kayıtlarının kesin delil olduğunu taraflar şimdiden kabul ederler.

9. ANLAŞMANIN SONA ERMESİ

İşbu Anlaşma, DEĞERLEME UZMANI ve İŞVEREN'in sözleşmeden doğan yükümlülüklerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi suretiyle kendiliğinden sona erecektir. İŞVEREN, işbu Anlaşma'yı, DEĞERLEME UZMANI'na yazılı olarak bir gün önceden haber vermek suretiyle, herhangi bir hizmet bedeli, tazminat ve/veya her ne nam altında olursa olsun başkaca hiçbir ödeme yapmaksızın, herhangi bir zamanda tek tarafı olarak ve derhal feshedebilir.

Anlaşma'nın feshi veya sona ermesi DEĞERLEME UZMANI'nın yukarıda 2.2 maddesinde yer alan yükümlülüğün de sona erdiği anlamına gelmeyecektir. Söz konusu yükümlülük fesih veya sona ermeye rağmen devam eder.

10. TEBLİGAT

Taraflar, işbu Anlaşmanın giriş kısmında belirgin adreslerini, tebligata salih adresleri olarak kabul etmiş olup, bundan böyle, bu adreslerde yapılacak değişiklikler diğer tarafa yazılı olarak bildirilmediği sürece, bu adreslere yapılacak adli ve idari yazışmalar dâhil tüm yazışmaların ve tebligatların, kendilerine tebliğ edilmiş geçerli tebligatlar sayılacağını kabul etmişlerdir.

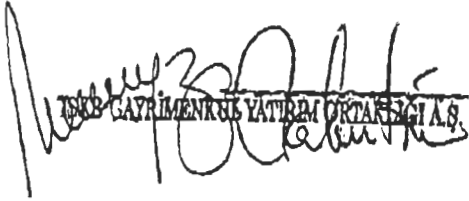
On maddeden oluşan işbu Anlaşma, taraflarca okunmuş, anlaşılmuş ve birbirine uygun serbest irade beyanları ile karşılıklı edimlerin ifa edileceği hususu kabul edilerek, tek nüsha olarak 14 Kasım 2008 tarihinde imzalanmıştır. Anlaşmanın orijinali İŞVEREN, bir kopyası ise DEĞERLEME UZMANI tarafından saklanacaktır.

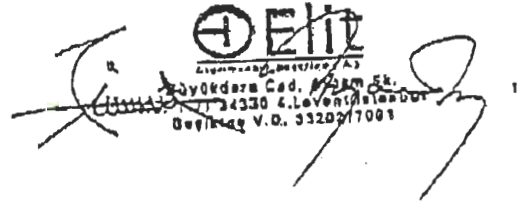
İŞVEREN

DEĞERLEME UZMANI

TSKB GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ELİT GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.


TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kıyıköy Cad. No: 58
34330 E.Levent/İstanbul
Beylikoğlu V.D. 33207/7001

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
MERKEZ HABERLEŞME

Kayıt Tarihi: 14.11.2008

Kayıt No: 4045

2008/4403

Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı: : İhsan KARABACAK
Doğum Tarihi: : 21 Nisan 1967
Medeni Hali: : Evli
Ünvanı: : Değerleme İşleri Müdürü
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mesleği: : Makina Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı: : Yıldız Üniversitesi / 1988
Üye Olduğu Kuruluşlar: : TMMOB - Makina Mühendisleri Odası
DUD – Değerleme Uzmanları Derneği
LİDEBİR – Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği
Derneği
Lisans sicil no: : 400113



Mesleki Tecrübe

Saha Mühendisi

Kutlutaş A.Ş. : 01/04/1989 - 31/03/1990

Askerlik ve Öğrencilik Dönemi

Yedek Subay - Samsun : 01/04/1990 - 31/07/1991

İmalat Şefi

Hontel Kablo San. ve Tic. A.Ş. : 01/09/1991 - 31/01/1994

Eksper

İDE Sigorta Eksperliği Ltd. Şti. : 01/02/1994 - 31/01/1995

İmalat Müdürü

Ören Kablo San. ve Tic. A.Ş. : 01/02/1995 - 31/03/1997

İmalat Müdürü

Güven Kalıp Elektrik San. ve Tic. A.Ş. : 01/04/1997 - 31/08/1997

Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş. : 01/09/1997 - 31/10/2000

İstanbul Bölge Şefi

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş. : 01/11/2000 - 16/06/2003

Değerleme İşleri Müdürü

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 15/07/2003 -

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Onur
KAYMAKBAYRAKTAR

Doğum Tarihi : 19 Nisan 1980

Medeni Hali : Evli

Ünvanı : Değerleme Elemanı

Mesleği : İnşaat Mühendisi

Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Yıldız Teknik Üniversitesi / 2002
Yıldız Teknik Üniversitesi İşletme Yönetimi
Yüksek Lisans / 2006



Mesleki Tecrübe

Mühendislik , Projelendirme
Önder İnşaat Ltd.Şti. : 07/2002 - 12/2004

Değerleme Elemanı : 08/2005 - 07/2006
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Askerlik
Kısa dönem (Jandarma) : 08/2006 - 01/2007

Değerleme Elemanı : 02/2007 -
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400113

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

İhsan KARABACAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



2008 / 4 4 0 3

HEİT

Syrimenkul Değerleme A.Ş.


Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

AYNI GAYRİMENKUL İÇİN SON 3 YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANAN RAPORLAR

1) 2007 Yılı

Rapor Tarihi : 27 Aralık 2007
Rapor No : 2007/4028
Raporu Hazırlayanlar : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (Değerleme Elemanı)
Nihai Değer (KDV hariç) : 4.945.000,-YTL