

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	25 Kasım 2010 tarih ve 5573 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	9 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	09 Aralık 2010

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Ömeravni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 no'lu parselde kayıtlı, 2.503,18 m <sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 4 bloklu kargir iş yeri
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Vakfı, TSKB Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat notları mevcuttur. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi)
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı Kentsel Sit Planları, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanmakta olup planların tesciline kadar geçici yapılanma koşullarına göre imar durumu talepleri Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek karara bağlanmaktadır.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	10.500 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "ofis binası"dır.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	38.590.000,-TL	181.700,-TL
Gelir İndirgeme	30.125.000,-TL	---
Nihai Sonuç	38.590.000,-TL	161.700,-TL

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)

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 imar durumundaki değişiklikler .....	8
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU .....	9
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu .....	9
6.b) Yapının inşaat özellikleri .....	10
6.c) Açıklamalar .....	11
6.d) İç mekân inşaat özellikleri .....	12
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	13
7.c) Bölge analizi .....	13
7.d) Piyasa bilgileri .....	14
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler .....	16
8. DEĞERLEME SÜRECİ .....	16
8.a) Değerleme yöntemleri .....	16
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	17
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	17
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	17
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	19
9.c) Değerleme uzmanı görüşü .....	20
10. TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	21
11. SONUÇ .....	23

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası,  
Meclisi Mebusan Caddesi,  
Mollabayırı Sokak, No: 1,  
Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL

**DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 25 Kasım 2010 tarih ve 5573 kayıt no'lu

**MÜŞTERİ NO** : 295

**RAPOR NO** : 2010/5938

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 01 Aralık 2010

**RAPOR TARİHİ** : 09 Aralık 2010

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen binanın pazar ve kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**DEĞERLEME UZMANI** : Türker POLAT (Sorumlu Lisanslı Değerleme Uzmanı)  
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (Değerleme Uzmanı)

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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
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 itibariyle 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	: 200.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 150.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 03 Şubat 2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 38,33
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kayıtlı sermayeli anonim ortaklık olarak faaliyet gösteren bir sermaye piyasası kurumudur.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Tahir Han (Karaköy / İSTANBUL) - Alışveriş Merkezi (Pendik / İSTANBUL) - Parsel hissesi (Seyhan / ADANA) - 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. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **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 değerlemesi 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.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beyoğlu
MAHALLESİ	: Ömeravni
PAFTA NO	: 84
ADA NO	: 1486
PARSEL NO	: 76
NİTELİĞİ	: 4 bloklu kargir iş yeri (*)
ARSA ALANI	: 2.503,18 m <sup>2</sup>
YEVMIYE NO	: 13318
CİLT NO	: 10
SAYFA NO:	916
TAPU TARİHİ	: 27.12.2007

(\*) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmıştır.

### 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

#### **Hak ve mükellefiyetler bölümü :**

- Bu ve 19 ada 110 parseller lehine, 19 ada 123 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,39 m<sup>2</sup> kısımda alt geçit irtifak hakkı. (30.06.1986 tarih ve 3601 yevmiye no ile)
- Bu ve 1486 ada 76 parseller lehine, 19 ada 123 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,39 m<sup>2</sup> kısımda alt geçit irtifak hakkı. (30.06.1986 tarih ve 3601 yevmiye no ile)
- Bu parsel aleyhine, 19 ada 110 parsel ile 1486 ada 76 parsel lehine krokide sarı boya ile boyalı 89,38 m<sup>2</sup> kısımda alt geçit irtifak hakkı. (30.06.1986 tarih ve 3601 yevmiye no ile)

#### **Beyanlar bölümü :**

- Bu parselin paftasındaki hududu tersimatten dolayı hatalıdır. (19.06.1984 tarih ve 2805 yevmiye no ile)

#### **Şerhler bölümü :**

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

Not: Yukarıdaki beyan ve şerhler rutin uygulama olup kısıtlılık içermemektedir.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 5.c) İmar durumu incelemesi

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde, rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile “**Kentsel Sit Alanı**” içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazın üzerinde konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli imar planı paftasında yerinin doğru olduğu görülmüştür.

Kentsel sit planları Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanmakta olup planların tesciline kadar geçici yapılanma koşullarına göre imar durumu talepleri Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek karara bağlanmaktadır.

Yine Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşivi'nde taşınmaza ait 75/4328 no'lu arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait 03.05.1975 tarih ve 4328 no'lu yapı ruhsatı, 07.05.1985 tarihli temel üstü ruhsatı (yapı izin belgesi), 17.06.1988 tarih ve 88/3839 no'lu yapı muayene iskân raporu ve 04.07.1988 tarih ve 988/3839 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Tüm ruhsat ve belgelerde inşaat alanı 10.500 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelerde; çatı katında eskiden yer alan 42,28 m<sup>2</sup>lik ilave alanın bulunduğu görülmüştür.
- TSKB GYO A.Ş. yetkilileri; çatı katına yapılan ilave kısmın “binanın teras alanına çıkılmak üzere ve bölüm içerisinde yer alan teknik ekipmanı dış etkenlerden - yağış, soğuk vb. - korumak üzere inşâ edilmiş olduğunu, bu bölüm dışında terasa çıkılabilecek başkaca bir bölüm olmadığını, dolayısı ile çatı katındaki bu hacim bina için bir zorunluluk olduğunu ifade etmişlerdir.
- Yapının teras alanına çıkış için kullanılabilecek başkaca bir bölümün olmayışı, söz konusu bölüm içerisinde sadece teknik ekipmanın bulunduğu hususu dikkate alınarak bölümün; yapının genel yapısını ve taşıyıcı unsuru etkilemeyen bir tadilat olarak kabul edilebileceği, öte yandan değerlendirme raporunda bu bölümün değerlendirme kapsamı dışında tutulduğu ve değer de verilmemiş olması hususları dikkate alınarak, çatı katının ana yapının GYO portföyünde bulunmasında olumsuz bir etkisi olmayacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.
- Ayrıca çatı katının varlığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesine göre de (Madde: 21 - Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek

taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.) yapının iskan belgesine olumsuz bir etkide bulunmamaktadır.

- Değerlemede çatı katındaki 42,28 m<sup>2</sup>'lik alan dikkate alınmamış olup sadece binanın yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kullanım alanı olan 10.500 m<sup>2</sup> dikkate alınmıştır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi 11.12.1985 tarih ve 85/10 sayılı kararıyla 110 ve 76 parsellerdeki binaların Mollabayırı ve Kadri Bey Çıkmazı altından geçen tünelle bağlanmasının sakıncasız olduğunu belirtmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 01.05.1986 tarih ve 993 sayılı kararıyla tünelin yapılmasını ve bakımının parsel maliklerine ait olmasını belirtmiştir.
- Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü Beyoğlu Belediyesi'ne yazmış olduğu 14.05.1986 tarih ve 10660 sayılı yazısı ile; Kadri Bey Çıkmazı'ndaki tünelin 31,50 m yerine 37 m olarak inşâ edildiğini belirtmiş olmakla birlikte Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 22.05.1986 tarihli kararıyla tünelin halihazır durumunun uygun olduğunu belirtmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1., 2. ve 3. maddeleri gereği (kanun hükümlerinden; kat mülkiyeti kurulabilmesi için, ana taşınmazın bağımsız bölümlerden oluşması gerektiği anlaşılmaktadır) taşınmaz için kat mülkiyeti kurulması gerekmemektedir.

Bu nedenle taşınmaz için kat mülkiyeti kurulmamış olması, söz konusu gayrimenkulün GYO portföyünde bulunmasına herhangi bir olumsuz etkide bulunmamaktadır.

**Rapor konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “Binalar “ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler**

##### **Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi**

Taşınmazın mülkiyeti daha önce Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'ne ait iken 27.12.2007 tarih ve 13318 yevmiye no'lu tapu tescil işlemi ile mülkiyeti TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

##### **Belediye incelemesi**

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın konumlu bulunduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



## 6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fındıklı semti, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak içerisinde konumlu bulunan 1 kapı numaralı **Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası**'dır.

Taşınmaza ulaşım için öncelikle, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu bulunan TSKB A.Ş. Genel Müdürlük Binası ile Deniz Han'ın arasında yer alan Mollabayırı Sokak'tan içeri girilir. Rapor konusu taşınmaz Mollabayırı Sokak içerisinde, Deniz Han'ın arka cephesinde yer almaktadır.

Yakın çevrede ofis ve genelde üst gelir düzeyine sahip gruplarca mesken amaçlı kullanılan 5-6 katlı binalar ile Dolmabahçe Sarayı ve Beşiktaş İnönü Stadyumu gibi simgesel özelliğe sahip yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı ve çevrenin yüksek ticari potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. Otopark alanlarının yetersiz olması bölgenin en büyük sorunudur.

#### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Kabataş İskelesi.....	: 250 m
Dolmabahçe Sarayı.....	: 550 m
Taksim Meydanı.....	: 1 km
Sirkeci.....	: 1,7 km
Karaköy.....	: 1,9 km
Beşiktaş.....	: 2 km
4. Levent.....	: 12 km

## 6.b) Yapının inşaat özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>KAT SAYISI</b>	10 (2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 5 normal kat + çatı katı)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	10.500 m <sup>2</sup>
<b>YAPININ YAŞI</b>	25
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut (1 adet x 400 KVA kapasiteli)
<b>PARATONER</b>	Yok
<b>KULLANMA SUYU</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Betonarme su depoları mevcut (Toplam 150 ton kapasiteli)
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>ARITMA TESİSİ</b>	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>KLİMA TESİSATI</b>	Chiller sistemi mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>SES YAYIN SİSTEMİ</b>	Tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
<b>ASANSÖRLER</b>	5 adet asansör mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Adres bildirimli duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut (1 adet, çelik konstrüksiyondan mamul)
<b>DIŞ CEPHE</b>	Dış cephe boyası ve granit seramik
<b>ÇATI</b>	Teras tipi çatı
<b>OTOPARK</b>	Toplam 10 araç kapasiteli kapalı otopark mevcut
<b>SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ</b>	Taşınmaz satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

## 6.c) Açıklamalar

- Binanın tüm taşıyıcı sisteminin 2007 yılında yapılan tadilatlar ile çelik konstrüksiyon tarzda takviye edildiği öğrenilmiştir. (Yapılan çalışmalara ilişkin İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenmiş olan teknik rapor değerlendirme raporu ekinde bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.)
- Ayrıca, 2008 – 2009 tarihlerinde, taşınmazın iki bloğunun arasında çelik konstrüksiyon ile bağlantılı güçlendirmeler yapılmıştır.
- Taşınmazın toplam inşaat alanı **10.500 m<sup>2</sup>**dir.
- Taşınmaz; 2 bodrum, zemin, asma, 5 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Arsadaki eğimden dolayı 1. normal kat arka cephede bahçe katı seviyesindedir.
- Binanın 1. bodrum katından, Mollabayırı Sokak altından geçen ve uzunluğu yaklaşık 37 m olan bir tünel ile Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde konumlu bulunan TSKB A.Ş. Genel Müdürlük Binası'nın 1. normal katına geçiş sağlanmaktadır.
- Tünelin zemini halı, duvarları kağıt kaplı olup tavanı ise alçıpan asma tavadır.
- Taşınmazın katlara göre kullanım alan ve fonksiyonları aşağıdaki şekildedir :

KAT ADI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	KULLANIM ŞEKLİ
2. Bodrum	573,23	Depo, atölyeler, boyahane ve kazan dairesi
1. Bodrum	574,61	Otopark, şoför odası, çamaşırhane ve soyunma odaları
Zemin	1.183,73	Danışma, santral odası, teknik ofisler, matbaa, arşiv ve klima santral odası
Asma	985,23	Dinlenme salonu, çay ocağı, kütüphane, şok depoları ve konferans salonu
1. normal	1.262,38	TSKB Vakfı ofisleri, teknik yönetim ofisleri, yemekhane ve toplantı odası
2. normal	1.202,38	Doktor odası, ofisler, sistem odası, mali kontrol, denetçi odası ve toplantı odası
3. normal	1.202,38	Spor salonu, mali analiz, mühendislik birimleri, teknik müdürlük ve toplantı odası
4. normal	1.202,38	TSKB Değerleme A.Ş., TSKB G.Y.O. A.Ş., insan kaynakları ve toplantı odası
5. normal	1.202,38	Yönetim ofisleri ve toplantı salonu
Çatı	1.111,30	Klima kulesi, klima santral odası ve teras
<b>TOPLAM</b>	<b>10.500,00</b>	

## 6.d) İç mekân inşaat özellikleri

- 2. bodrum katta yer alan tüm hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı olup tavanlar ise plastik boyalıdır.
- 1. bodrum katta yer alan kapalı otoparkın zemini karo mozaik kaplı olup duvarları fayans üstü plastik boyalı, tavanı ise plastik boyalıdır. Bina içerisinde yer alan asansörlerden bir tanesi bu kata inmektedir.
- Zemin katta; zeminler mermer, seramik ve karo mozaik, duvarlar ahşap kaplı, tavanlar ise metal asma tavadır.
- Asma ve normal katlarda iç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- Tüm katlarda zeminler halı, duvarlar ahşap kaplı olup tavanlar metal asma tavadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve tek camlıdır.
- Katlarda yer alan ofisler portatif ahşap seperatörler ile bölümlendirilmiştir.
- Tüm katlarda bay ve bayan WC'ler yer almaktadır. WC zemin ve duvarları seramik kaplı, tavanları plastik boyalı veya metal asma tavanlıdır. Vitrifiyeler tamdır.
- Katlar arası ulaşımı sağlayan bina içi merdivenleri çelik konstrüksiyondan inşa edilmiş olup zeminleri mermer kaplıdır.
- Asansörlerden bir tanesi diğer katlara uğramaksızın zemin kattan çatı katına çıkmaktadır.
- Halihazırda çatı katının kapalı alanı 224 m<sup>2</sup>, açık alanı ise 929,58 m<sup>2</sup> olup bu katta; davet, eğitim, seminer vd. faaliyetler düzenlenmektedir.

## 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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve halihazır kullanımı dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin; "**ofis binası**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- 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.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde 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.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2010 yılı son ayı ve 2011 yılının ilk 6 ayı için öngörümüz, 2010 yılının tamamında olduğu gibi global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde 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.
- 2009 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre nüfusu 244.516 kişidir.
- 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 görünümeler sunan önemli yapılar ortaya çıkmıştır. Bunlardan bazıları sınıflarına göre;
  - Dini yapılar : Santa Maria Draperis, Saint Antoine, 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. Petersburg 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) Karaköy Bankalar Caddesi üzerinde konumlu, 11 katlı yaklaşık 35 yaşındaki, toplam 6.597 m<sup>2</sup> kapalı alanlı binanın satış değeri 27.500.000,-TL'dir. Bu taşınmaz yaklaşık 1 senedir piyasadadır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.170,-TL)  
İlgilisi / Remax Loft: 0212 323 47 91
- 2) Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu, zemin katında dükkân olan toplam 8 kattan oluşan, yaklaşık brüt 3.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı binanın satış değeri 10.500.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 3.000,-USD / ~ 4.480,-TL)  
İlgilisi / Çağdaş Emlak: 0212 292 21 80

- 3) Kabataş Setüstünde konumlu, yaklaşık 20 yaşındaki toplam 4 kattan oluşan ve brüt 1.050 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, Boğaz manzarasına sahip binanın satış değeri 3.500.000,-Euro'dur.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.335,-Euro / ~ 6.625,-TL)  
İlgilisi / 3R Real Estate: 0212 281 03 26
- 4) Yüksek Kaldırım Caddesi üzerinde konumlu, toplam 11 kattan oluşan, yaklaşık brüt 1.300 m<sup>2</sup> kapalı alanlı binanın satış değeri 6.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.615,-TL)  
İlgilisi / Çağdaş Emlak: 0212 292 21 80
- 5) Mumhane Caddesi üzerinde konumlu 47 kapı no'lu, yaklaşık 25 yaşındaki, bodrum, zemin, asma ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan, brüt 1.446 m<sup>2</sup> kapalı alanlı binanın (ikizler işhanı) satış değeri 3.750.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.595,-USD / ~ 3.875,-TL)  
İlgilisi / Eylem İkiz: 0212 244 47 00

### **Kiralık bina ve ofisler**

1. Tophane'de Eski Türk Ticaret Bankası yanında konumlu, yaklaşık 20 yaşındaki toplam 7 katlı ve brüt 950 m<sup>2</sup> kullanım alanlı binanın aylık kira değeri 30.000,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 32,-TL)  
İlgilisi / Topaloğlu Emlak: 0212 299 85 92
2. Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu, toplam 10 katlı, içerisinde asansör, güvenlik ve açık otoparkı olan ve brüt 1.440 m<sup>2</sup> kullanım alanlı binanın aylık kira değeri 30.000,-TL'dir. (Taşınmaz 3. normal kattan itibaren Boğaz manzarasına sahiptir)  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 21,-TL)  
İlgilisi / Çağdaş Emlak: 0212 292 21 80
3. Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu, toplam 7 katlı ve brüt 1.900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı binanın aylık kira değeri 35.000,-USD'dir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 18,-USD / ~ 27,-TL)  
İlgilisi / GMZ Gayrimenkul: 0216 312 58 61
4. Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu, toplam 9 katlı ve brüt 6.374 m<sup>2</sup> kullanım alanlı binanın aylık kira değeri 80.000,-Euro'dur. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 13,-Euro / ~ 26,-TL)  
İlgilisi / Suat Demir Emlak: 0212 358 25 77
5. Fındıklı'da rapor konusu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık brüt 5.500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı binanın aylık kira değeri 65.000,-USD'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 12,-USD / ~ 18,-TL)  
İlgilisi / LT Gayrimenkul: 0212 252 96 97

Not: 1) Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

2) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD=1,4930 ve 1,-Euro = 1,9860 TL'dir.

## 7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

### Olumlu etkenler :

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Bölgenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- Yapının bakımlı durumda olması,
- Kullanılan malzemenin kaliteli olması,
- Yapı için tapuda cins tashihi yapılmış olması,
- Yapının iskânlı olması,
- Çevrede satılık/kiralık bina sayısının az olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz etkenler :

- Bölgenin otopark sorunu,
- Meclisi Mebusan Caddesi'ne ikinci parselde konumlu olması,
- Global finansal kriz sebebiyle 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 çalışmada taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme** yöntemleri kullanılmıştır.

Bölgede, taşınmazın arsasına; imar durumu, lokasyon ve görünürlük kriterleri dikkate alındığında emsal teşkil edebilecek satılık arsa bulunmadığı için değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

Taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma** yöntemi kullanılmıştır.

## **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 m<sup>2</sup> 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.

### **UYGUN EMSALLERİN ANALİZİ**

#### **Emsal 1)**

Yeri	: Karaköy Bankalar Caddesi üzerinde konumlu
Kullanım alanı	: 6.597 m <sup>2</sup>
Satış değeri	: 27.500.000,-TL
m <sup>2</sup> satış değeri	: 4.170,-TL
Pazarlık payı	: % 10
Şerefiyesi	: Rapor konusu taşınmazın emsal şerefiyesi; inşaat özellikleri bakımından bu emsalden daha fazla, konum bakımından aynıdır.
Emsal değer	: <b>3.940,-TL/m<sup>2</sup></b> dir.

#### **Emsal 2)**

Yeri	: Kemeraltı Caddesi üzerinde konumlu
Kullanım alanı	: 3.500 m <sup>2</sup>
Satış değeri	: 10.500.000,-USD
m <sup>2</sup> satış değeri	: 3.000,-USD / ~ 4.480,-TL
Pazarlık payı	: % 10
Şerefiyesi	: Rapor konusu taşınmazın emsal şerefiyesi; inşaat özellikleri, bakımından bu emsalden daha fazladır konum bakımından daha azdır.
Emsal değer	: <b>3.630,-TL/m<sup>2</sup></b> dir.

**Emsal 3)**

Yeri	: Kabataş Setüstünde konumlu
Kullanım alanı	: 1.050 m <sup>2</sup>
Satış değeri	: 3.500.000,-Euro
m <sup>2</sup> satış değeri	: ~ 3.335,-Euro / ~ 6.625,-TL
Pazarlık payı	: % 10
Şerefiyesi	: Rapor konusu taşınmazın emsal şerefiyesi; konumu ve büyüklük bakımından bu emsalden azdır.
Emsal değer	: <b>4.295,-TL/m<sup>2</sup></b> dir.

**Emsal 4)**

Yeri	: Yüksek Kaldırım Caddesi üzerinde konumlu
Kullanım alanı	: 1.300 m <sup>2</sup>
Satış değeri	: 6.000.000,-TL
m <sup>2</sup> satış değeri	: ~ 4.615,-TL
Pazarlık payı	: % 10
Şerefiyesi	: Rapor konusu taşınmazın emsal şerefiyesi; konum ve büyüklük bakımından bu emsalden daha azdır.
Emsal değer	: <b>3.365,-TL/m<sup>2</sup></b> dir.

**Emsal 5)**

Yeri	: Mumhane Caddesi üzerinde konumlu
Kullanım alanı	: 1.446 m <sup>2</sup>
Satış değeri	: 3.750.000,-USD
m <sup>2</sup> satış değeri	: ~ 2.595,-USD / ~ 3.875,-TL
Pazarlık payı	: % 10
Şerefiyesi	: Rapor konusu taşınmazın emsal şerefiyesi; konumu ve büyüklük bakımında bu emsalden daha azdır.
Emsal değer	: <b>3.140,-TL/m<sup>2</sup></b> dir.

$$\text{Ortalama emsal} = \frac{\text{Emsal 1} + \text{Emsal 2} + \text{Emsal 3} + \text{Emsal 4} + \text{Emsal 5}}{5}$$

$$= \frac{3.940 + 3.630 + 4.295 + 3.365 + 3.140}{5} \cong \mathbf{3.675,-TL/m^2}$$

**Ulaşılan sonuç :**

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak arsa payı dahil m<sup>2</sup> birim değeri için **3.675,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre rapora konu taşınmazın toplam pazar değeri;**

10.500 m<sup>2</sup> x 3.675,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  (38.587.500) **38.590.000,-TL** 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 10.500 m<sup>2</sup>'dir.
- Kat bazında detaylı kira değerleri sayfa 21 - 22'de belirtilmiş olup aylık toplam kira geliri 2010 yılı için **181.700,-TL (~ 121.700,-USD)** (\*) olarak kabul edilmiştir.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 olarak artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı :**

Doluluk oranı 2010 yılı ve daha sonraki yıllar için % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

- **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Bu nedenle iskonto oranı iki bölümden oluşur:

- 1- Nominal olarak risksiz getiri oranı : Sadece sabırlı olarak risk almadan elde edilen getiri
- 2- Risk primi: Fırsat maliyeti de denebilir. Alınan ekstra risk için beklenen artı getiri.

- **Uygulama :**

Risksiz getiri oranı : Türkiye'nin dolar cinsi 30 yıllık eurobond getirisinin son bir yıllık ortalaması (05 Mart 2038)

Beta : 2 yıllık sektör ortalaması (GYO sektörü)

Risk primi için;

Pazar riskinin politik ve ekonomik gelişmelere göre % 70 oranında olabileceğini düşünüyoruz.

<b>Türkiye Risksiz Getiri Oranı</b>	<b>05.03.2038</b>	<b>6.852</b>
beta(b)		0.71
Pazar Riski payı		70%
Risk Primi(Rm*b)		3.42463
İndirgeme Oranı		10.27663

### - Sonuç :

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak % 10,28 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10-11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **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 **20.176.600,-USD (~ 30.125.000,-TL)** (\*) olarak bulunmuştur.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,4930 TL'dir.

### **9.c) Değerleme uzmanı görüşü**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Emsal Karşılaştırma	38.590.000,-TL
Gelir İndirgeme	30.125.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Bu fark son yıllarda satış değerleri ile kira değerlerinin aynı oranda artış göstermemesi nedeniyle satış ve kira değerleri arasındaki makasın satış değerleri lehine açılmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca 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 faktörlerine bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu nedenle gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer nihai değer olarak esas alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bu görüşten hareketle rapor konusu taşınmazın toplam değeri için **38.590.000,-TL** takdir olunmuştur.

## 10. TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** uygulanmıştır.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, kira değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu bina için aylık ortalama m<sup>2</sup> kira değeri belirlenmiştir.

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

### **EMSALLERİN ANALİZİ**

#### **Emsal 1)**

Yeri : Tophane'de konumlu  
Kullanım alanı : Brüt 950 m<sup>2</sup>  
Aylık kira değeri : 30.000,-TL  
m<sup>2</sup> birim değeri : ~ 32,-TL  
Şerefiyesi : Taşınmazın emsal şerefiyesi; konumu ve büyüklük bakımından bu gayrimenkulden azdır.  
Emsal değer : **18,-TL**

#### **Emsal 2)**

Yeri : Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu  
Kullanım alanı : Brüt 1.440 m<sup>2</sup>  
Aylık kira değeri : 30.000,-TL  
m<sup>2</sup> birim değeri : ~ 21,-TL  
Şerefiyesi : Taşınmazın emsal şerefiyesi; konumu ve büyüklük bakımından bu gayrimenkulden daha azdır.  
Emsal değer : **15,10 TL**

#### **Emsal 3)**

Yeri : Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu  
Kullanım alanı : Brüt 1.900 m<sup>2</sup>  
Aylık kira değeri : 35.000,-USD  
m<sup>2</sup> birim değeri : ~ 18,-USD / ~ 27,-TL  
Şerefiyesi : Taşınmazın emsal şerefiyesi; konumu ve inşaat özellikleri bakımından bu gayrimenkulden daha fazla, büyüklük bakımında ise daha azdır.  
Emsal değer : **20,90 TL**

#### **Emsal 4)**

Yeri : Necati Bey Caddesi üzerinde konumlu  
Kullanım alanı : Brüt 6.374 m<sup>2</sup>  
Aylık kira değeri : 80.000,-Euro  
m<sup>2</sup> birim değeri : ~ 13,-Euro / ~ 26,-TL  
Şerefiyesi : Taşınmazın emsal şerefiyesi; konumu bakımından bu gayrimenkulden daha fazladır.  
Emsal değer : **19,50 TL**

## Emsal 5)

Yeri	: Fındıklı'da konumlu
Kullanım alanı	: Brüt 5.500 m <sup>2</sup>
Aylık kira değeri	: 65.000,-USD
m <sup>2</sup> birim değeri	: ~ 12,-USD / ~ 18,-TL
Şerefiyesi	: Taşınmazın emsal şerefiyesi; konumu bakımından bu gayrimenkulden daha fazladır.
Emsal değer	: <b>13,-TL</b>

$$\text{Ortalama emsal} = \frac{\text{Emsal 1} + \text{Emsal 2} + \text{Emsal 3} + \text{Emsal 4} + \text{Emsal 5}}{5}$$

$$= \frac{18,00 + 15,10 + 20,90 + 19,50 + 13,00}{5} = 17,30 \text{ TL/m}^2$$

## Ulaşılan sonuç :

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak aylık ortalama m<sup>2</sup> birim değeri için **17,30 TL** kıymet takdir edilmiş olup binanın kat bazında takdir olunan aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)
2. Bodrum	573,23	9,50	5.445
1. Bodrum	574,61	9,50	5.460
Zemin	1.183,73	23,50	27.820
Asma	985,23	19,00	18.720
1. normal	1.262,38	19,00	23.985
2. normal	1.202,38	19,00	22.845
3. normal	1.202,38	19,00	22.845
4. normal	1.202,38	19,00	22.845
5. normal	1.202,38	19,00	22.845
Çatı	1.111,30	8,00	8.890
<b>TOPLAM</b>	<b>10.500,00</b>	<b>17,30</b>	<b>181.700</b>

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **TSKB A.Ş. Hizmet Binası** olarak kullanılan taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Taşınmazın toplam pazar değeri	38.590.000	25.847.000	19.431.000
Taşınmazın aylık toplam kira değeri	181.700	121.700	91.500

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 45.536.200,-TL, KDV dâhil aylık toplam kira değeri ise 214.406,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Not: Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD= 1,4930 TL ve 1,-Euro = 1,9860 TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 09 Aralık 2010

(Ekspertiz tarihi: 01 Aralık 2010)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki :**

- İNA tablosu 2010 tarihli
- Konum planı ve Uydu görünümü
- Tapu sureti
- Tapu takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı örneği
- Yapı muayene ve kullanma izni raporu
- İrtifak haritası örneği
- Pafta planı
- İ.T.Ü. Teknik raporu (5 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler ve sorumlu değerlendirme uzmanı SPK lisans örneği (3 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce hazırlanmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)