

DEĞERLEME RAPORU

TSKB GYO A.Ş.
Beyoğlu / İSTANBUL

(TSKB Hizmet Binası)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 01 Aralık 2017 - 02
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Rapor No	: 2017/ 8643
Değerleme Konusu	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası,
Gayrimenkulün Adresi	: Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, Karun Çıkmazı, No: 2 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada içerisindeki 2.429,61 m ² yüzölçümlü 76 no'lu parselde kayıtlı 4 bloklu kargir işyeri niteliğindeki ana gayrimenkul
Sahibi	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İmar Durumu	: Taşınmazın bulunduğu bölgedeki imar planları iptal edilmiştir.
Bina İnşaat Alanı	: 10.724 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebine istinaden, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Pazar Değeri	99.735.000,-TL	26.127.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi	10
3.4.2	Belediye İncelemesi	11
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	11
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	13
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
4.3	BİNA KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	16
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	17
5.2	BÖLGE ANALİZİ	23
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	27
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	27
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	31
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	32
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	34
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	34
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	38
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	41
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	42

1. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
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 problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 34427 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 334 50 20
ÇIKARILMIŞ SERMAYE	: 150.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 03.02.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 38,33
FAALİYET KONUSU	: 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 ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Pendorya Alışveriş Merkezi Tahir Han 2 adet Fındıklı'da ofis binası Adana Divan Otel

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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 kullanılacak 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.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.

- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN
İNCELEMELER**

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar.

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ (*)	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Beyoğlu
MAHALLESİ	:	Ömer Avni
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	84
ADA NO	:	1486
PARSEL NO	:	76
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	4 Bloklı Kargır İşyeri (*)
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	2.429,61 m ²
YEVMIYE NO	:	13318
CİLT NO	:	10
SAYFA NO	:	916
TAPU TARİHİ	:	27.12.2007

(*) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takydat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 12.05.2017 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- o A H: Bu ve 19 ada 110 parseller lehine 19 ada 123 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,38 m² kısımda alt geçit irtifak hakkı. (30.06.1986 tarih ve 3601 yevmiye no ile)

- Not 1:** 1486 ada 76 parsel üzerindeki bina için yasal izinleri mevcut ve yapılaşma hakları kullanılmış olup tersimat hatasının taşınmazın değeri üzerinde olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Otopark bedeline ilişkin taahhütnamenin taşınmazın değeri üzerinde olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
- Not 2:** Hak ve mükellefiyetler bölümündeki irtifak hakkı ise tüm yasal izinler çerçevesinde, TSKB A.Ş. Genel Müdürlük Binası ile TSKB A.Ş. Hizmet Binası arasında yaklaşık 37 m'lik bir tünel ile bağlantı sağlamak amacıyla "geçit hakkı" olarak kurulmuş olup tapu sicilinin irtifak hakları sütununda gerekli tescili yapılmıştır. İlgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
- Not 3:** Yukarıdaki şerh, beyanlar ile hak ve mükellefiyetler taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmaz tapudaki niteliğine göre 4 Katlı Kargir İşyeri olup yapı kullanma izin belgesi mevcut ve cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazın fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak banka binası olup portföyde bina olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Tapu incelemesi itibariyle taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyen bir etken bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş.

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 02.11.2017 tarih ve 25955148.310.01.04.01/2017-12367-218491 sayılı yazısına göre rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki 21.05.2009 tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2017 tarih 2015/1869E ve 2017/804K sayılı kararı ile iptal edilmiş olup plansız kalan alan için Beyoğlu Kentsel Sit Alanına İlişkin İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı kararı ve İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2017 tarih ve 2739 sayılı kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartları belirlenmiştir.

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.10.2017 tarih ve 85296374/310.99/2017-11146.GO-5278-G-767909-Ç.11995 sayılı yazısına göre rapor konusu taşınmaz 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmakta olup bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

3.3.1 Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 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, 04.07.1985 tarihli temel üstü ruhsatı (yapı izin belgesi), 17.06.1988 tarih ve 88/3839 no'lu yapı muayene iskan raporu, 04.07.1988 tarih ve 988/3839 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 19.12.2011 tarih ve 2011/05-08 no'lu tadilat ve ilave için yapı ruhsatı ile 22.10.2012 tarih ve 2012/128-7825 no'lu tadilat ve ilave için yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Ruhsat ve iskân belgelerine göre taşınmazın toplam inşaat alanı 10.724 m²'dir.
- 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 olduğu belirtilmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 01.05.1986 tarih ve 993 sayılı kararıyla tünelin yapılmasını ve bakımının parsel maliklerine ait olmasını belirtmiştir.

- o Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün Beyoğlu Belediyesi'ne yazmış olduğu 14.05.1986 tarih ve 10660 sayılı yazısı ile; Kadri Bey Çıkmazı'ndaki tünelin 31,50 m yerine 37 m olarak inşa edildiğini belirtmiş olmakla birlikte Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 22.05.1986 tarihli kararıyla tünelin halihazır durumunun uygun olduğunu belirtmiştir.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca 1486 ada 76 no'lu parsel üzerinde yer alan değerlendirme konu taşınmaz için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Taşınmaz ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

Belediye incelemesi itibariyle taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyen bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyet durumunda herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir. Ancak 15.05.2012 tarih ve 4299 yevmiye no ile yapılan bedelsiz kamuya terk işleminden dolayı parselin yüzölçümü değişmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz, 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 25.09.2013 tarih ve 2013/1665 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu süreç içerisinde 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı İstanbul II No lu K.V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenmiştir. Süreç içerisinde Beyoğlu Belediyesi temyize gitmiş ve Danıştay 6. Dairesi'nin 31.03.2015 tarih ve 2014/1012 Esas - 2015/1862 karar no'lu kararına göre imar planlarının iptal kararı bozulmuştur. Rapor konusu taşınmaz 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda 800 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "İstikamet kesintili 4 kat irtifalı Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak alanda (90 m² yola terk)" kalmakta iken imar planları İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2017 tarih 2015/1869E ve 2017/804K sayılı kararı ile iptal edilmiş olup plansız kalan alan için Beyoğlu Kentsel Sit Alanına İlişkin İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı kararı ve İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2017 tarih ve 2739 sayılı kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartları belirlenmiştir.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen hukuki duruma ilişkin yazı içeriği aşağıda paylaşılmıştır. Yazı taşınmazın konumlu olduğu uygulama imar planının iptaline ilişkindir.

Davacı : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Davalı : Beyoğlu Belediye Başkanlığı
Mahkeme : İstanbul 3. İdare Mahkemesi
Dosya No : 2014/2008 (Eski: 2011/1792 E.)
Dava : Uygulama İmar Planı'nın iptali

Müvekkil Şirket 13 Ocak 2011 ve 14 Şubat 2011 tarihlerinde askıya çıkan 21 Aralık 2010 onanlı 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'na karşı Beyoğlu Belediyesi'ne itirazda bulunmuştur. Talebe ilişkin belediye tarafından cevap verilmemiş, bunun üzerinde iptali talebiyle dava

açılmıştır. Beyoğlu Belediye Meclisi'nin 10.06.2011 günlü, 66 sayılı kararıyla müvekkil Şirket'in itirazları yerinde görülüş ve talebi gibi karar alınmıştır. Bu nedenle Mahkeme, 09.03.2012 tarihinde konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir. Söz konusu karar, iptali talep edilen uygulama imar planı hakkında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen nihai bir karar bulunmaması nedeniyle 09.06.2012 tarihinde temyiz edilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde 2014/2008 E. numarası ile görülmeye başlanan davada, bilirkişi raporu tanzim edilmiş ve raporda özetle müvekkil şirketin taşınmaz üzerindeki müktesep haklarının korunmadığı gerekçesi ile dava konusu taşınmaz yönünden 21 Aralık 2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın şehircilik ilkelerine, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na ve imar planları ve koruma amaçlı plan yapım tekniklerine uygun olmadığı yönünde görüş bildirmişlerdir. Bilirkişi raporuna karşı beyanlar sunulmuş ve akabinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi 29 Mart 2017 tarihinde idari işlemin iptaline karar vermekle lehimize olacak şekilde hüküm tesis etmiştir. Karara karşı, yasal süresi içinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş olup, dosyanın İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne gönderilmesi beklenmektedir.

Yukarıdaki davaya konu olan 21 Aralık 2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2017 tarih 2015/1869E ve 2017/804K sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Taşınmaz bina vasfında olup tüm yasal izinler mevcuttur. İmar durumunun iptal edilmiş olmasının taşınmazın değeri üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

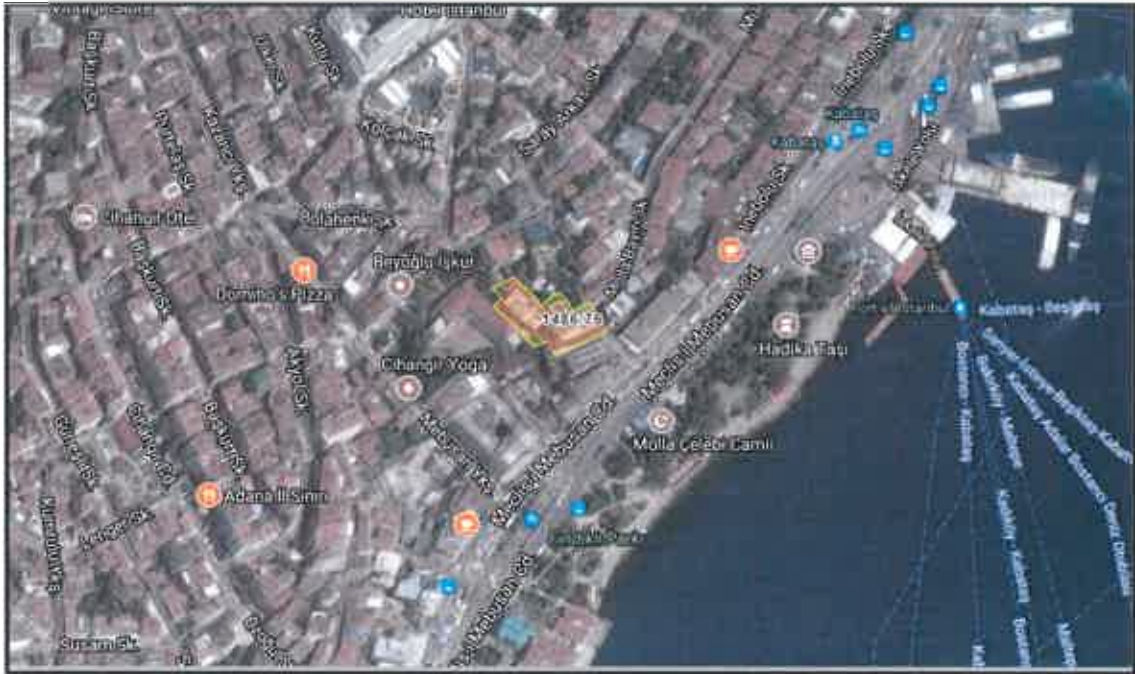
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Fındıklı Semti, Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayısı Sokak, Karun Çıkmağı üzerinde konumlu bulunan 2 kapı no'lu **Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası**'dır.

Taşınmazın yakın çevresinde Molla Çelebi Cami, Fındıklı Parkı, Kabataş Deniz Otobüsleri ve Şehir Hatları İskeleleri bulunmaktadır. Bölgenin ana arteri olan Meclisi Mebusan Caddesi boyunca konumlu olan tüm binalar işyeri olarak kullanılmakta olup, arka taraflarda ise genellikle orta – üst düzey gelir gruplarınca mesken amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır. Taşınmaz Dolmabahçe Sarayı, İnönü Stadyumu ve Mimar Sinan Üniversitesi'ne yakın konumdadır. Bölgedeki Galataport Projesi devam etmektedir.

Taşınmaza ulaşım; Beşiktaş ve Eminönü arasında bağlantıyı sağlayan Meclisi Mebusan Caddesi üzerindeki Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Binası'nın bitişiğindeki Mollabayısı Sokak'a girilmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; karayolu, deniz yolu, finüküler ve hafif raylı sistem ile sağlanmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli ve müşteri celbi taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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

**Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Kabataş İskelesi.....	: 250 m
Dolmabahçe Sarayı.....	: 550 m
Taksim Meydanı.....	: 1 km
Sirkeci.....	: 2,9 km

4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme Karkas
KAT SAYISI	: 10 (2 bodrum + zemin + asma + 5 normal + çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 10.724 m ² (Kiralamaya esas mevcut alan)
YAPININ YAŞI	: ~ 29
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut (1 adet x 400 kVA kapasiteli)
PARATONER	: Mevcut
KULLANMA SUYU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Betonarme su depoları mevcut (Toplam 150 ton kapasiteli)
HİDRAFOR	: Mevcut
KANALİZYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
KLİMA TESİSATI	: Chiller sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	: Tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
ASANSÖRLER	: 5 adet asansör mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Adres bildirimli duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	: Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (1 adet çelik konstrüksiyon)
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası ve granit seramik
ÇATI	: Teras tipi
OTOPARK	: Toplam 10 araç kapasiteli kapalı otopark mevcut

4.3 BİNA KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- o Binanın tüm taşıyıcı sisteminin 2007 yılında yapılan tadilatlar ile çelik konstrüksiyon tarzda takviye edildiği öğrenilmiştir.
- o Ayrıca, 2008 – 2009 tarihlerinde, taşınmazın iki bloğunun arasında çelik konstrüksiyon ile bağlantılı güçlendirmeler yapılmıştır.
- o Taşınmazın toplam inşaat alanı **10.724 m²**'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, Karun Çıkmazı ve 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 kâğıt kaplı olup tavanı ise alçıpan asma tavadır.
- Taşınmazın katlara göre kullanım alan ve fonksiyonları aşağıdaki şekildedir:

KAT ADI	KULLANIM ALANI (m ²)	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	1.258,68	Doktor odası, ofisler, sistem odası, mali kontrol, denetçi odası ve toplantı odası
3. normal	1.258,68	Spor salonu, mali analiz, mühendislik birimleri, teknik müdürlük ve toplantı odası
4. normal	1.258,68	TSKB Değerleme A.Ş., TSKB G.Y.O. A.Ş., insan kaynakları ve toplantı odası
5. normal	1.258,68	Yönetim ofisleri ve toplantı salonu
Çatı	1.110,10	Klima kulesi, klima santral odası ve teras
TOPLAM	10.724,00	

- 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.

- o Zemin katta; zeminler mermer, seramik ve karo mozaik, duvarlar ahşap kaplı, tavanlar ise metal asma tavadır.
- o Asma ve normal katlarda iç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- o Tüm katlarda zeminler halı, duvarlar ahşap kaplı olup tavanlar asma tavadır.
- o Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve tek camlıdır.
- o Katlarda yer alan ofisler portatif ahşap seperatörler ile bölümlendirilmiştir.
- o Tüm katlarda bay ve bayan WC'ler yer almaktadır. WC zemin ve duvarları seramik kaplı, tavanları plastik boyalı veya metal asma tavanlıdır. Vitrifiyeler tamdır.
- o Katlar arası ulaşımı sağlayan bina içi merdivenleri çelik konstrüksiyondan inşa edilmiş olup zeminleri mermer kaplıdır.
- o Asansörlerden bir tanesi diğer katlara uğramaksızın zemin kattan çatı katına çıkmaktadır.
- o Çatıda; davet, eğitim, seminer vb. faaliyetler düzenlenmektedir.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanı olan **"ofis binası"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

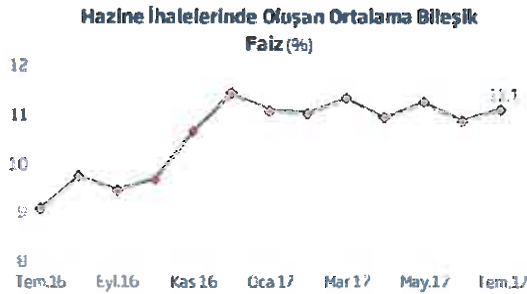
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

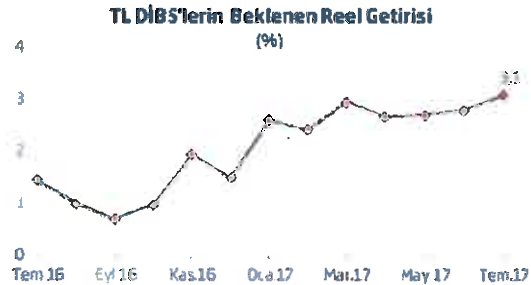
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.



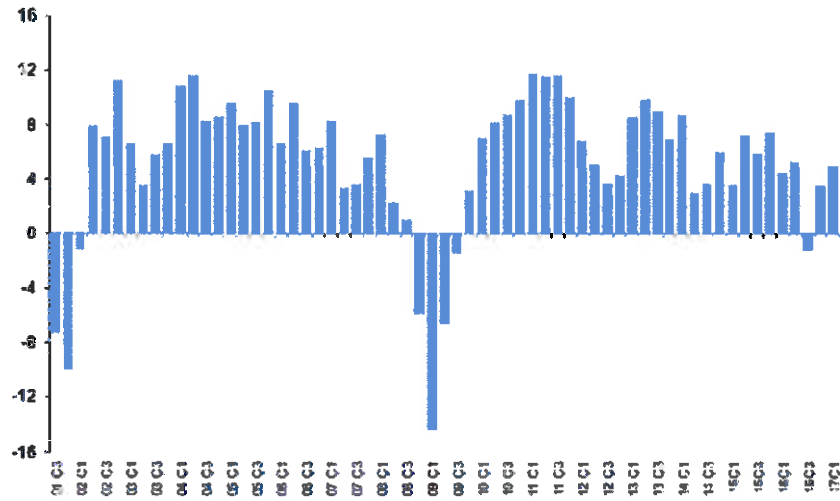
Kaynak: TCMB, Bankası, Datastream



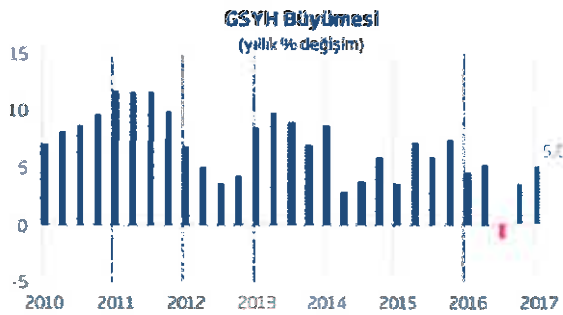
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

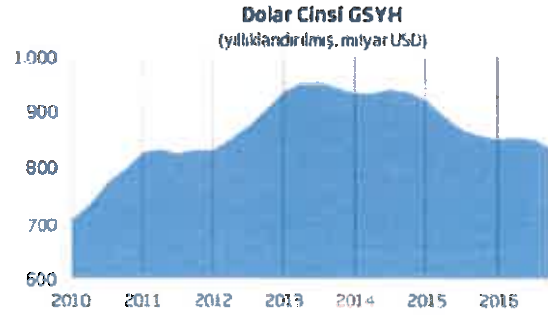
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Halkın Geliri 2009=100.Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

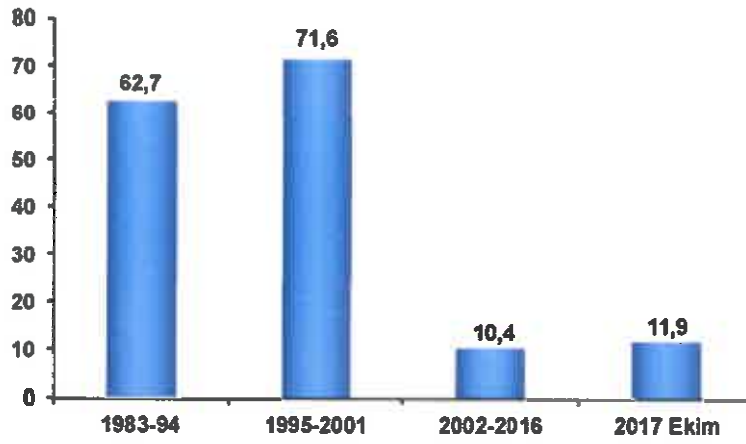


Kaynak: TÜİK, İş Bankası



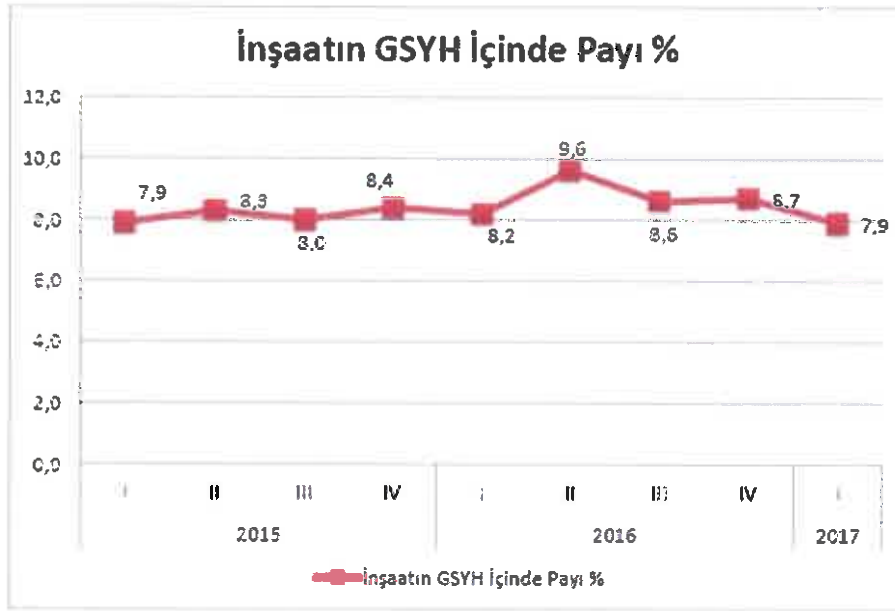
Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,0 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

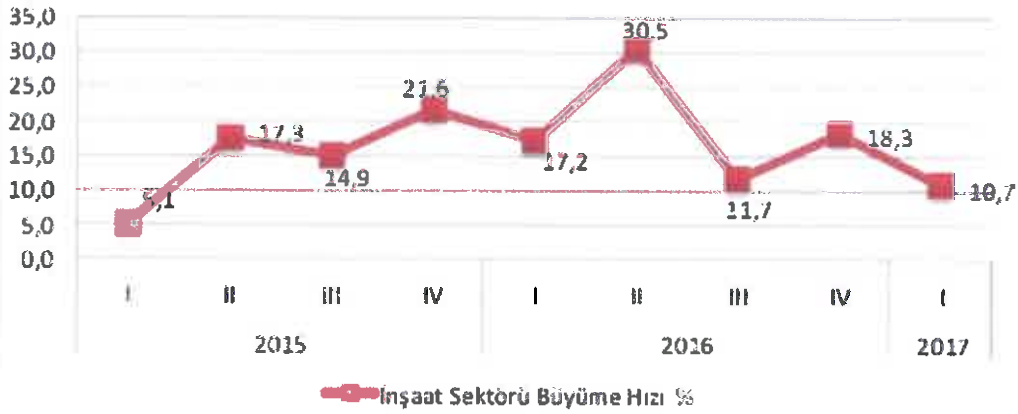
5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2017 yılı II. çeyreğinde % 6,8 olmuştur.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları

İnşaat Sektörü Büyüme Hızı %



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,14 oranında artarak 1.030.728 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 174.606 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 111.363 konut satışı ile Ankara, 61.261 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 99 konut ile Hakkari, 123 konut ile Ardahan ve 370 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Gösterge	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015	2014	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 652	139 541	5,5	10,6
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 853 620	7,3	14,6
Değer (TL)	184 172 860 675	152 676 743 337	178 004 825 160	15,4	9,3
Daire sayısı	666 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(İ)Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

2005=100, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017

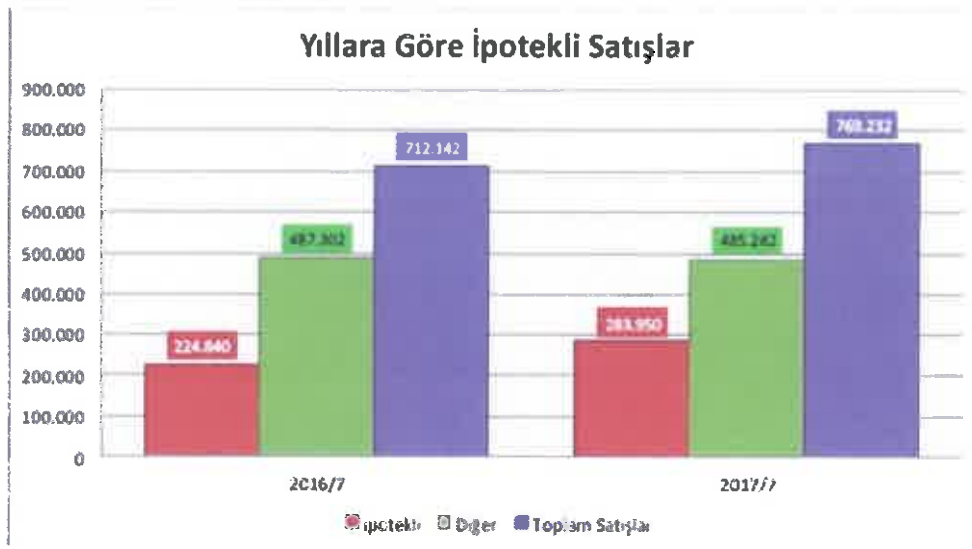
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Kaynak: TÜİK

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullandırılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

SATIŞ TURLERİ	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Eylül	2017 Ocak - Eylül
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	935.811	1.030.728
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	303.381	363.227
Diğer Satışlar	854.932	891.945	632.430	667.501

2017 yılı ilk on ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 34.071 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.846 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,31 artarak 244,54 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ağustos ayında 2056,61 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,01 artarak 231,68 seviyesine ulaşmıştır.

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,14 ve 0,09 oranında azalış ve 1,33 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,88, 7,72 ve 16,12 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2016 yılı itibariyle nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük

sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı,

Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Beyoğlu ilçesi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan eski ilçelerinden biridir. Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kâğıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir.

Beyoğlu ilçesi 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında, Beyoğlu İlçesi Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana gelmiştir. Ancak 1930'da Beşiktaş İlçesi'nin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrılmıştır. 1935 sayımında Merkez Bucağı'nın 3, Kemerburgaz Bucağı'nın 10, Şişli Bucağı'nın 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu İlçesi'ni oluşturmuştur. Kemerburgaz Bucağı 1936'da kurulan Eyüp İlçesi'ne, Şişli Bucağı da 1954 kurulan Şişli İlçesi'ne bağlanmıştır. 1970'ten beri, Beyoğlu İlçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu İlçesi 45 mahalleden oluşmaktadır. Köy yerleşimi bulunmamaktadır.

1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır.

Beyoğlu ilçesi eğitim kurumları açısından zengindir. İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü ayrıca Beykent, Haliç ve Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunmaktadır.

İlçe sınırları içinde 31 ilköğretim okulu ve 30 ortaöğretim kurumu vardır. Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İstanbul Özel Alman Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Avusturya Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki

yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır. Ayrıca Ermeni ve Rum azınlıklara yönelik hizmet veren eğitim kurumları da vardır.

İstiklal Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, İnönü Caddesi ve Cihangir Caddesi ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu ilçesinde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

Beyoğlu ilçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında çakılıp kalmış nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir. 2016 yılı itibarıyla nüfusu 238.762 kişidir.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı ve ulaşım alternatiflerinin çeşitliliği,
- o Bölgenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- o Yapının bakımlı durumda olması,
- o Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve cins tashihiinin yapılmış olması,
- o Yapıda kullanılan malzemelerin kaliteli olması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Bölgenin genel otopark sorununun olması,
- o Döviz kurundaki aşırı artış nedeniyle gayrimenkule olan talebin azalması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller bulunmakta olup masraf payları dikkate alınmıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda gelir kapitalizasyonu yönteminin uygulanması amacıyla kiralık gayrimenkuller de sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki satışta olan ticari üniteler

- Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Fındıklı Mevkii Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde yer alan bir binanın 5. normal katında konumlu, 160 m² kullanım alanlı beyan edilen ofis 750.000,-USD (~2.860.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 17.875,-TL)
İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (533) 518 16 28
- Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Fındıklı Mevkii Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde yer alan bir binanın 3. normal katında konumlu, 130 m² kullanım alanlı beyan edilen ofis 720.000,-USD (~2.745.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 21.115,-TL)
İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (507) 788 22 09

3. Değerlemeye konu taşınmaza kısmen uzak konumdaki Gümüşsuyu İnönü Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 30 yaşındaki binanın 4. katında konumlu 530 m² alanlı deniz manzaralı ofis 1.700.000,-USD (6.480.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 12.225,-TL)
İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (538) 861 33 00
4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde yer alan, yaklaşık 30 yaşındaki bir binanın 4. katında konumlu, 150 m² kullanım alanlı deniz manzaralı ofis 695.000,-USD (2.650.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 17.665,-TL)
İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (532) 211 88 10
5. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde yer alan, yaklaşık 50 yaşındaki bir binanın 4. katında konumlu, 660 m² kullanım alanlı deniz manzaralı ofis 3.300.000,-USD (12.575.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 19.055,-TL)
İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (532) 783 00 11

Bölgedeki kiralık ticari üniteler

6. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde yer alan, toplam 8 kattan oluşan bir binanın bodrum ve zemin katları hariç toplam 1.000 m² kapalı alanlı beyan edilmekte olup 10.000,-USD/ay (38.105,-TL/ay) bedelle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 38,-TL/ay)
İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (212) 292 63 13
7. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde yer alan, zemin ve bodrum katlarında dükkan ve deposu bulunan, 8 kattan oluşan, toplam 1.600 m² kapalı alanlı beyan edilen yaklaşık 15 yıllık bina 87.000,-TL/ay bedelle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 54,-TL/ay)
İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (532) 260 70 42
8. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Meclis-i Mebusan Caddesi'ni dik kesen Mebusan Yokuşu üzerinde yer alan, 6 kattan oluşan, 4. normal kat ve teras katından deniz manzarası bulunan, toplam 540 m² kapalı alanlı beyan edilen yaklaşık 25 yıllık bina 23.500,-TL/ay bedelle kiralıktır.
(m² birim kira değeri ~ 44,-TL/ay)
İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (532) 388 10 72

9. Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde yer alan bir binanın 2. normal katında konumlu, 60 m² kullanım alanlı beyan edilen ofis 2.500,-TL/ay bedelle kiralıktır.

(m² birim kira değeri ~ 42,-TL/ay)

İlgilisi: Emlak ofisi - 0 (532) 130 16 95

Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuruna göre 1 USD = 3,8104 TL'dir.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,

- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmada 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır.

Bölge kentsel gelişimini tamamlamış olup bölgede boş satılık yada satışı gerçekleşmiş arsa bilgisine ulaşamamıştır. Bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

7. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ****7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN 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 m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

7.1.1 PAZAR ANALİZİ

Taşınmazın / taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Satılık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	17.875	21.115	12.225	17.665	19.055
Lokasyon için ayarlama	-% 15	-% 15	% 10	-% 15	-% 15
Fiziksel inşaat özellikleri için ayarlama	% 15	% 0	% 10	% 10	% 10
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 10	% 5	% 10	% 10	% 5
Büyükklük için ayarlama	- % 20	- % 20	- % 20	- % 20	- % 20
Manzara için ayarlama	- % 20	- % 20	- % 10	- % 20	- % 20
Pazarlık payı	- % 20	- % 25	- % 20	- % 20	- % 25
Ayarlanmış değer (TL)	9.840	9.045	9.370	9.300	8.980
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 9.300				

Not: Bölgedeki taşınmazlar için belirtilen değerlerin abartılı olarak telaffuz edildiği düşünülmektedir. Bölgedeki gayrimenkuller uzun dönem satış için beklemekte olup bu durum da pazarlık paylarını arttırmaktadır. Ayrıca son dönemdeki döviz kurundaki artış nedeniyle döviz bazında satışlarda büyük oranlarda pazarlık payı olduğu veya satışların gerçekleşmediği bilinmektedir. Bu nedenle taşınmazların satılabileceği oranlarda pazarlık payları dikkate alınmıştır. Rapor konusu taşınmaz ofis kullanımlı bina olup emsaller ile ofis olarak kullanılan bina bünyesindeki ofis ünitelerinden oluşmaktadır. Emsal taşınmazların kullanım alanları rapor konusu taşınmaza göre daha küçük olup emsal analizinde bu durum dikkate alınmıştır.

Bölgedeki en önemli ve büyük yatırımlardan biri olan Galata Port Projesi'nin ilerlemesi ve Karaköy'ün turizm potansiyeli nedeniyle bölgede değer artışları mevcuttur. Galataport Projesi'nin tamamlanması ile birlikte bölgede hem ticari hem de turizm potansiyelinin artış göstermesi beklenmektedir.

Kiralık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	38	54	44	42
Lokasyon için ayarlama	-% 15	-% 15	% 0	-% 5
Fiziksel inşaat özellikleri için ayarlama	% 30	% 25	% 25	% 30
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 30	% 15	% 20	% 15
Büyüklik için ayarlama	- % 15	- % 15	- % 15	- % 20
Manzara için ayarlama	- % 5	- % 5	- % 5	% 5
Pazarlık payı	- % 15	- % 15	- % 15	- % 15
Ayarlanmış değer (TL)	38	45	45	43
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 43			

Not: Taşınmazın 2017 yılı içerisindeki ortalama m² birim kira getirisi 32,55,-TL olup 2018 yılı için kira artışı yapılması gerekecektir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında taşınmazın pazar değerinin tespit edilecek olması nedeniyle günümüz ekonomik şartlarındaki kira değeri tespit edilmiştir. Ayrıca son dönemdeki döviz kurundaki aşırı artış ve bölge emlak piyasasının da genel olarak Amerikan Doları üzerinden gerçekleşmesi nedeniyle yenilenecek kira sözleşmelerinde talep edilecek değerler daha yüksek olacaktır.

TSKB GYO A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 - 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları ile 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tabloları incelenmiş olup Fındıklı II Binası olarak bilinen Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Ek Hizmet Binası'nın yıllar itibarıyla kira bilgisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FİNANSAL TABLO TARİHİ	DÖNEM	TOPLAM DÖNEM KİRASİ (TL)	AYLIK KİRA (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)
31.12.2015	12 ay	3.511.171	292.598	27,50
31.12.2016	12 ay	3.745.883	312.157	29,35
30.09.2017	9 ay	3.116.830	346.314	32,55

Taşınmazda mal sahibi haricinde kira geliri elde edilen alan 10.637,28 m²'dir.

Bölgede gayrimenkul piyasasında ağırlıklı olarak Amerikan Doları (USD) ve Türk Lirası kullanılmaktadır. Son dönemde döviz kurundaki aşırı artış nedeniyle döviz üzerinden talep edilen satış ve kira fiyatları Türk Lirası bazında çok fazla artış

göstermiştir. Ancak yakın dönemde belirtilen değerler üzerinden gerçekleşmiş satış ve kira bilgisine ulaşamamıştır. Bölgedeki gayrimenkuller uzun dönem satış ve kira için beklemekte olup bu durum da pazarlık paylarını arttırmaktadır. Son dönemdeki ülkemiz ve dünyadaki gelişmelerin ekonomi üzerindeki etkileri nedeniyle gayrimenkul piyasasında daralma başlamış olup önemli akslardaki ticari gayrimenkullerde doluluk oranları düşüş eğilimine girmiştir.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parsellerinin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değerleri ile toplam pazar değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

BİNA	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)
Hizmet Binası	10.724	9.300	99.735.000

Taşınmazın katlarına göre şerefiyelendirme yapılmış olup aylık m² kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2. Bodrum	573,23	23,65	13.557
1. Bodrum	574,61	23,65	13.590
Zemin	1.183,73	53,85	63.741
Asma	985,23	47,25	46.552
1. Normal	1.262,38	47,25	59.647
2. Normal	1.258,68	47,25	59.473
3. Normal	1.258,68	47,25	59.473
4. Normal	1.258,68	47,25	59.473
5. Normal	1.258,68	47,25	59.473
Çatı	1.110,10	23,55	26.143
TOPLAM	10.724		461.121

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup uzun dönemli projeksiyonu kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın arsası ile birlikte bugünkü finansal değerleri hesaplanmaktadır.

• Operasyonel Gelirler (Kira Değeri ve Kiralanabilir Alan) :

- TSKB GYO A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 - 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloları ile 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal tabloları incelenmiş olup Fındıklı II Binası olarak bilinen Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Ek Hizmet Binası'nın yıllar itibariyle kira bilgisi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FİNANSAL TABLO TARİHİ	DÖNEM	TOPLAM DÖNEM KİRAŞI (TL)	AYLIK KİRA (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)
31.12.2015	12 ay	3.511.171	292.598	27,50
31.12.2016	12 ay	3.745.883	312.157	29,35
30.09.2017	9 ay	3.116.830	346.314	32,55

- Taşınmazın içerisindeki kiracılar uzun yıllardır kiracı durumundadır.
- Taşınmazın 10.637,28 m² alanlı kısmı kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Ancak her ne kadar taşınmazın bir kısmı mal sahibi tarafından kullanılsa da taşınmazın mal sahibi kullanımından bağımsız olarak tamamı için kira değeri tespit edilmektedir.
- Taşınmazın aylık kira değeri 461.121,-TL olarak belirlenmiştir.
- Bu nedenlerle değerlemede bölgedeki güncel kira değerleri dikkate alınmıştır.
- Değerleme tarihi itibariyle taşınmazın doluluk oranı % 100 seviyesindedir.
- Kira artış oranları yıllar itibariyle % 10 olarak kabul edilmiştir.

• Operasyonel Giderler (Kira Gelirlerinin Maliyeti) :

Kiralama işlemi Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası A.Ş. ve iştirakleri adına yapılmış olup işletme giderleri kiracı tarafından karşılanmaktadır.

• Yatırım Yedeği:

Binanın belirli kullanım süresi sonrasında demode olan kısımlarının yenilenmesi için kira gelirlerinin % 1,50'si yatırım yedeği olarak ayrılmıştır.

- **Doluluk Oranı :**

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 100 olup yıllara göre doluluk oranları % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı :**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015 - 2017 yılları arasında ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 10 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 13 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 13 olarak kabul edilmiştir.

- **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 finansal değeri **105.890.475,-TL (~ 105.890.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Emsal Karşılaştırma	99.735.000,-TL
Gelir İndirgeme	105.890.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	99.735.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark oluşmaktadır.

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. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle uyumlaştırılmış değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu **taşınmazın pazar değeri için 99.735.000,-TL** takdir edilmiştir.

8. BÖLÜM

**TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

1.

2015 yılı sonunda hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 15 Kasım 2015
 Ekspertiz Tarihi : 24 Aralık 2015
 Rapor Tarihi : 29 Aralık 2015
 Rapor No : 2015/10954
 Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 401454

 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 401233

Taşınmazın pazar değeri	80.430.000,-TL	27.536.000,-USD
--------------------------------	-----------------------	------------------------

2.

2016 yılı sonunda hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 01 Aralık 2016
 Ekspertiz Tarihi : 23 Aralık 2016
 Rapor Tarihi : 29 Aralık 2016
 Rapor No : 087 - 2016/10285
 Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 401454

 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 401233

Taşınmazın pazar değeri	92.335.000,-TL	26.088.000,-USD
--------------------------------	-----------------------	------------------------

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile takdir edilen değerler aşağıda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PAZAR DEĞERİ	99.735.000	26.127.000	21.891.00
AYLIK KİRA DEĞERİ	461.121	120.800	101.200

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuruna göre 1,-USD = 3,8173,-TL ve 1,-EURO = 4,4560,-TL'dir.

Taşınmazın % 18 KDV dâhil toplam pazar değeri 117.687.300,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2017

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2017)


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,


Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Taşınmazın görünüşleri
- Tapu sureti
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- İmar durumu
- Mimari proje
- Yapı ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Hukuk görüşü
- İNA tablosu
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri