



# TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Tahir Han Değerleme Raporu”

31.12.2013

Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mah.

Kemankeş Caddesi, Tahir Han, No:61, Karaköy – Beyoğlu/İSTANBUL



**Takdim:**

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş  
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1  
34427, Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

**Hazırlayan:**

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.  
Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33  
Maltepe / İSTANBUL

31.12.2013

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş  
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 34427  
Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

**Konu:** İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Kara Mustafa Paşa mahallesinde konumlu iş hanı değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

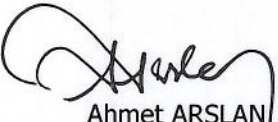
İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi'nde yer alan 77 ada 57 parseller için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Sn. Elif İLERİYE ve Sn. Ahmet ARSLAN tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

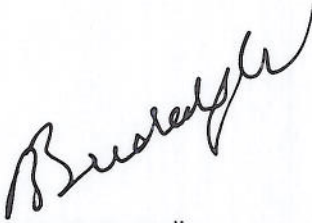
Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde söz konusu arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilebilecek olan gayrimenkul projeleri analiz edilmiştir.

İşbu rapor 31.12.2013 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

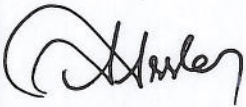
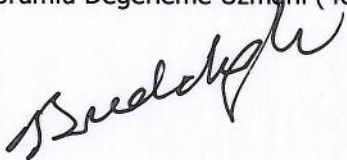
  
Ahmet ARSLAN  
Genel Müdür Yardımcısı  
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)

  
Baki BUDAKOĞLU  
Genel Müdür  
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)



### **Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname**

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değerlendirilir.

<b>Raporu Hazırlayan</b>	<b>Raporu Denetleyen</b>
Ahmet ARSLAN Değerleme Uzmanı (400376)	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159)
	



**- YÖNETİCİ ÖZETİ -**

<b>Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası</b>	31.12.2013/066
<b>Değerleme Türü ve Rapor Formatı</b>	Açıklamalı Değerleme
<b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>	17.12.2013
<b>Değerlemesi Yapılan Mülk</b>	İş Hanı
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mah. Kemankeş Caddesi, Tahir Han, No:61, Karaköy – Beyoğlu/İSTANBUL
<b>Hukuki Tanımı</b>	Kargir Eski Tahir Han
<b>Mal Sahibi</b>	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. – 1/144 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 106/144 Ömer Faruk Çelik – 37/144
<b>Mevcut Kullanımı</b>	İşyeri
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	Çeşitli kişi ve kurumlar
<b>İmar Durumu</b>	Kentsel Sit Alanı
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı</b>	606,72 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı</b>	3.198 m <sup>2</sup>
<b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Gelir İndirgeme Yaklaşımı
<b>KDV Hariç Adil Piyasa Değeri</b>	19.450.000 TL +KDV (TAM) 14.320.000 TL+KDV (TSKB GYO A.Ş. 106/144 hisse değeri)
<b>KDV Dâhil Adil Piyasa Değeri</b>	~22.951.000 TL (TAM) ~16.900.000 TL (TSKB GYO A.Ş. 106/144 hisse değeri)
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Ahmet ARSLAN



## DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

### Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

***Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.***

***Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.***



## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası .....	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması .....	8
4. Raporu Hazırlayanlar .....	8
5. Değerleme Tarihi .....	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
7. Şirket Bilgileri.....	8
8. Müşteri Bilgileri .....	9
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı .....	10
2.2. Değerin Tanımı .....	10
2.2.1. Piyasa Değeri .....	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	10
2.4. İşin Kapsamı .....	10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri .....	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER .....	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	14
3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç .....	15
3.2.3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	15
3.2.3.2.1. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	16
3.2.5.1. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri .....	19
4. PİYASA ARAŞTIRMASI .....	20
4.1. Bölge Gayrimenkul Piyasası Analizi .....	20
4.2. Emsal Araştırması.....	21
4.2.1. Kiralık Bina ve Ofis Katları Emsali Araştırması.....	21
4.2.2. Satılık Bina Emsali Araştırması .....	22
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	23
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	23
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi .....	23
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	23
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler .....	23
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	24
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	24
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....	24
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı .....	24
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	24
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....	24
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	25
5.3.2.3. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	25
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....	25
5.3.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26



5.3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	26
5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri .....	26
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması) .....	28
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü .....	28
7. EKLER VE FOTOğRAFLAR .....	29
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	37





**1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 15.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 066 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

**3. Raporun Türünün Tanımlanması**

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

**4. Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Sn. Ahmet ARSLAN tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı Elif İLERİYE çalışmalar sırasında destek vermiştir.

**5. Değerleme Tarihi**

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu şirketimiz ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

**7. Şirket Bilgileri**

**ÜNVANI** : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**ADRES** : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

**İRTİBAT BİLGİLERİ:**

**Telefon:** 0216 369 96 69 pbx

**Fax** : 0216 369 97 71

**Web** : www.dengedegerleme.com

**KURULUŞ YILI:** 19.07.2005

**KURULUŞ SERMAYESİ:** 460.000 TL



**8. Müşteri Bilgileri****ÜNVANI:** TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ğ.**ADRES :** Meclisi Mebusan Caddesi Mollabayırı sokak No:1 Fındıklı / İSTANBUL**İRTİBAT BİLGİLERİ:****Telefon:** (0212) 334 50 20**Faks :** (0212) 334 50 27**Web :** www.tskbgyo.com.tr

**KURULUŞ YILI** : 2006  
**ÇIKARILMIŞ SERMAYE** : 150.000.000 TL  
**KAYITLI SERMAYESİ** : 200.000.000-TL

**ORTAKLIK YAPISI:**

	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Oran</b>
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000 TL	% 59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş	2.000.000 TL	% 1,33
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güv. ve Yar.Vak.	1.150.000 TL	% 0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	449.998 TL	% 0,30
TSKB A.Ş. Memurları ve Müstahdemleri Yrd ve Emk. Vakfı	400.000 TL	% 0,27
Diğer	2 TL	% 0,00
Halka Açık	57.500.000 TL	% 38,33
<b>TOPLAM</b>	<b>150.000.000</b>	<b>%100,00</b>

**9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



**2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR****2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Kara Mustafa Paşa mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2013 tarihi itibarıyla piyasa satış değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

**2.2. Değerin Tanımı****2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**2.3. Değerlendirilen Mülk Hakkı**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

**2.4. İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmada olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

## 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

## 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

## 3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki

bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

## 3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.624.240 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Bağcılar, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	13.883	Beykoz	247.284	Gaziosmanpaşa	482.553	Silivri	144.781
Arnavutköy	198.230	Beylikdüzü	218.120	Güngören	309.135	Sultanbeyli	298.143
Ataşehir	387.502	Beyoğlu	248.206	Kadıköy	531.997	Sultangazi	483.225
Avcılar	383.736	Büyükçekmece	192.843	Kâğıthane	419.865	Şile	28.847
Bağcılar	746.650	Çatalca	63.379	Kartal	440.887	Şişli	320.763
Bahçelievler	600.900	Çekmeköy	183.013	Küçükçekmece	711.112	Tuzla	197.230
Bakırköy	220.663	Esenler	461.382	Maltepe	452.099	Ümraniye	631.603
Başakşehir	284.488	Esenyurt	500.027	Pendik	609.535	Üsküdar	532.182
Bayrampaşa	269.709	Eyüp	345.790	Sancaktepe	267.537	Zeytinburnu	293.228
Beşiktaş	187.053	Fatih	429.351	Sarıyer	287.309		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

## 3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. 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, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî Hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur.

### **3.1.1.3. Sektörel Veriler**

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

### **Ticaret ve Sanayi**

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz 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 dışsattım konusunda da İstanbul ili 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 ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

### **Tarım ve Hayvancılık**

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle,

balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

### **Ormancılık ve Madencilik**

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

### **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

## 3.1.2. Beyoğlu İlçesi Genel Veriler



Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında değişmeyen nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmamasıdır.

İlçenin en önemli merkez caddesi olan İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de 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 İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir.

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 bulunur.

## 3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

## 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	121
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	77
BUCAĞI	-	PARSEL	57
MAHALLESİ	KEMANKEŞ	ALANI	606,62 m <sup>2</sup>
KÖYÜ	-	VASFI	KARGİR ESKİ TAHİR HAN***
SOKAĞI	MURAKIP	MALİKLERİ	TSGB* Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. - 106/144**
MEVKİ	KEMANŞER MURAKİP		Türkiye Sınai Kalkınma Bankası - 1/144 Ömer Faruk ÇELİK - 37/144

(\*) Tapu Sicil Müdürlüğü ve takbis belgesinde yapılan incelemelerde taşınmazın sahibinin yukarıdaki gibi olduğu görülmüştür. "TSGB" ibaresinin yanlış yazıldığı ve yanlışlığın düzeltilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.

(\*\*) TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 106/144 hissesine düşen arsa miktarı ~ 446,54 m<sup>2</sup>'dir.

(\*\*\*) Yapı için tapuda cins tashihi yapılmıştır.

**3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

06.12.2013 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada, TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

Beyan: Korunması gerekli taşınmaz II. Grup kültür varlığıdır. (16.02.2007 tarih 1489 yevmiye)

Beyan: Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (28.12.2010 tarih 10689 yevmiye)

**3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç**

**İmar Durumu:** Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde, ekspertize konu taşınmaz 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı İlan 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.

Parseldeki mevcut yapı 29.11.2006 tarih ve 672 sayılı kurul kararı ile korunması gerekli kültür varlığı II. Grup tescilli eski eser olup 17.06.2009 tarih ve 2687 sayılı kararla rölövesi onaylanmış 30.03.2011 tarih ve 4363 sayılı kararla da 1. Dönem restitüsyonu onaylanmıştır.

**Yapı Ruhsatı:** Tahir Han'ın iskân belgesi bulunmamaktadır. Zira yapı 1935'li yıllarda tamamlanmış olduğundan (yapının 1935'li yıllarda tamamlanmış olduğunu belgeleyen mimari projeye ilişkin umumi şartname rapor ekinde sunulmuştur) ve ilgili kanun maddesi gereği 1957 öncesinde inşâ edilmiş olan yapıların iskânı olduğu kabul edildiğinden ve yapılar yasal kabul edildiğinden; Tahir Han için iskân alınması zorunluluğu bulunmamaktadır.

**Yapı Denetim:** Değerleme konusu taşınmaz 1935'li yıllarda tamamlanmış olmasından dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

**3.2.3.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri**

06.12.2012 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu taşınmazın TSKB GYO A.Ş. hissesinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir satış işlemi görmediği öğrenilmiştir.

**3.2.3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftasında "**Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı ve Yol (~ 162 m<sup>2</sup>)**" içerisinde kalmakta olup, plan iptal edilmiştir.

11.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan tadilatında konu taşınmaz, istikamet kesintili, bitişik nizam, THT "**Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı**" içerisinde kalmakta olup, plan iptal edilmiştir.



## BÖLÜM 3

## GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

### 3.2.3.2.1. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Konu taşınmaz, korunması gerekli kültür varlığı olup koruma grubu II'dir. Bu tür yapılarda yenileme yapılmadan önce; öncelikle röleve projesi, ardından restitüsyon projesi ve son olarak da restorasyon projesi hazırlanması gerekmektedir. Taşınmazın rölöve projesi ve 1. Dönem restitüsyonu onaylanmıştır. Bunlarla birlikte taşınmaz ile ilgili olarak "Ortaklığın Giderilmesi Davası" devam etmektedir.

"Ortaklığın Giderilmesi Davası" ile ilgili gelişmeler,

Tahirhan'daki hisse ortaklığının giderilmesine yönelik süren davadır. Mahkeme binanın pay edilme şekline karar vermek için ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan bilgi almaya devam etmektedir. Anıtlar Kurulu'ndan binanın restitüsyon projesinin dosyaya iletilmesi akabinde, karşı taraf kat mülkiyeti kurulması yönündeki talebini tekrarlamış ve buna istinaden yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiştir.

### 3.2.4. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında İstanbul ilinin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir konumda oldukları görülmektedir. Boğaziçi Köprüsü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir.



Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Boğaziçi Köprüsü'ne erişim Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinden Barbaros Bulvarı'na bağlanarak sağlanabilmektedir. Konu taşınmazın, Meclis-i Mebusan Caddesi'nin devamı niteliğindeki Dolmabahçe Caddesi'nden Barbaros Bulvarı'na bağlanan sapağa olan mesafesi yaklaşık 3 km'dir. Gayrimenkul, Taksim, Eminönü ve Karaköy Meydanı'na yakın konumdadır.

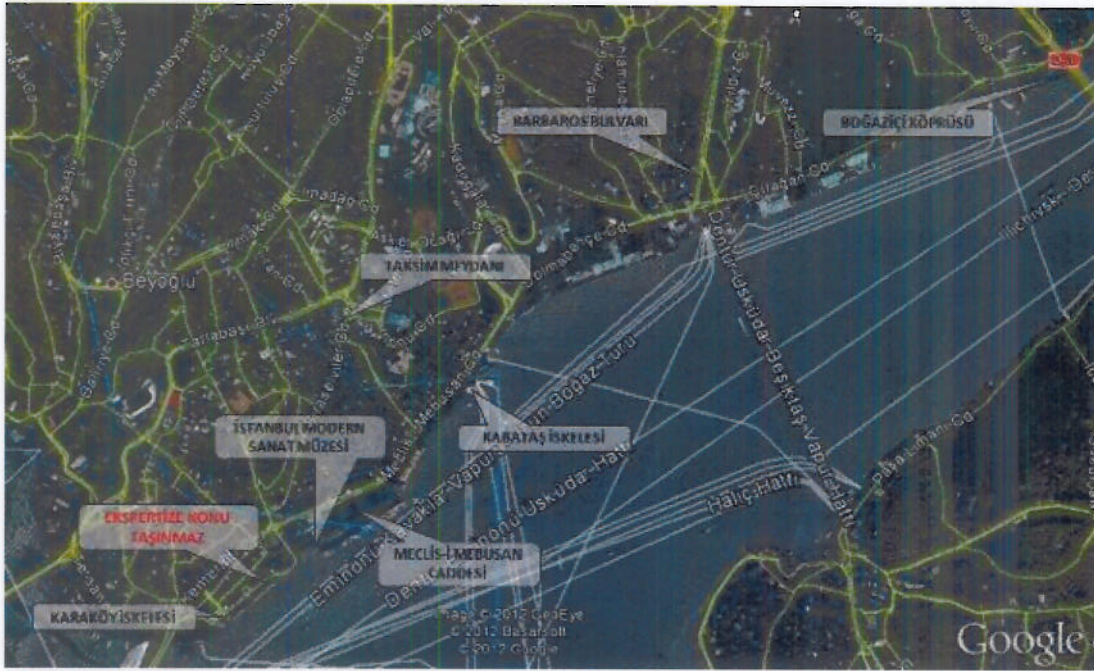
Konu taşınmaz Taksim, Karaköy ve Beşiktaş'a yakınlığının yanı sıra; tramvay ve otobüs toplu taşıma araçlarının geçiş güzergahına yakın konumdadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Karaköy Meydanı	0,8
Eminönü	1,3
Taksim Meydanı	1,5
Boğaziçi Köprüsü	5,9

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede genellikle iş yeri şeklinde yapılaşma mevcuttur. Bölge İstanbul'un önemli merkezlerinden biri olması ve eski bir yerleşim yeri olmasının yanı sıra Galataport Projesi sebebiyle tercih edilmektedir.

Ekspertize konu taşınmazın da yer aldığı cadde üzerinde dükkan ve ofisler, yakın çevresinde İstanbul Modern Sanat Müzesi, Tophane-i Amire binası benzeri binalar mevcuttur.



Konu gayrimenkule erişim doğrudan Kemankeş Caddesi'nden sağlanmaktadır. Kemankeş Caddesi Karaköy olarak adlandırılan yerleşim yerine erişimi sağlayan ana arterlerden birisi olan Meclisi Mebusan Caddesi'nin paralelinde yer almakta olup, Maliye Caddesi ile dik olarak bağlanmaktadır. Konu gayrimenkuller ise bu bağlantıdan yaklaşık 280 m. kuzeydoğusunda kalmaktadır.



### 3.2.5. Fiziksel Özellikler

Değerleme konusu bina, 606,62 m<sup>2</sup> alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, yaklaşık 77 yaşında, betonarme karkas inşaat tarzında, zemin+ asma + 5 normal kat+ çekme katlı olarak, yaklaşık 3.198 m<sup>2</sup> kapalı alan olacak şekilde inşa edilmiştir. Bina kısmen boş, kısmen kiracılar tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır. Binanın ön cephesinde parsel sınırları içerisinde sınırlı sayıda otopark imkânı mevcuttur.

#### 3.2.5.1. İç Mekânların Genel İnşaat Özellikleri

Binanın zemin, asma, kısmen normal katları ile çekme katı hâlihazırda boş durumdadır. Asma katta atıl durumda yönetim odası mevcuttur. Binanın diğer kısımları ise kiracı firmalar tarafından ofis olarak kullanılmakta olup farklı iç dekorasyona sahiptirler.

- ✓ Zeminler seramik, karo mozaik veya halı kaplı, duvarlar fasarit, plastik boyalı, saten boyalı veya ahşap lambridir. Tavanlar plastik boyalıdır.
- ✓ Pencere doğramaları üzeri yağlı boyalı ahşap, PVC ve alüminyumdan mamuldür.
- ✓ Merdiven evinde basamak zeminleri dökme mozaik, sahanlık zeminleri karo mozaik kaplı, duvarlar yağlı ve plastik boyalıdır.
- ✓ Han, hâlihazırda bakımsız olup iç dekorasyon tadilatına ihtiyaç duymaktadır.

**3.2.5.1. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri**

**Elektrik** : Şebeke

**Kullanma Suyu** : Şebeke

**Kanalizasyon** : Şebeke

**Doğalgaz** : Bölgede mevcut olup binaya bağlantısı yapılmamıştır.

**Isıtma Sistemi** : Kömür yakıtlı merkezi sistem kalorifer

**Asansörler** : 1 adet asansör mevcut

**Dış Cephe** : Püskürtme sıvalı

**Çatı** : Teras tipi kısmen eternit kaplama

## 4. PİYASA ARAŞTIRMASI

## 4.1. Bölge Gayrimenkul Piyasası Analizi



Galataport projesinde ihale sürecinin de tamamlanmasının ardından Karaköy'de yaşanan hareketlilik son 1 sene içerisinde üst noktalara ulaşmıştır. Projeye birlikte yatırımcıların Karaköy'e akın ettiğini anlatan emlak danışmanları, fiyat artışı devam ettiği için satışların durma noktasına geldiğini ya da çok yüksek fiyatlar istendiğini beyan etmektedir.

Bölgedeki yatırımların da son yıllarda turist sayısının fazlalaşmasından dolayı turizm alanında yoğunlaştığını anlatan emlak danışmanları, Galataport'un yapılacak olmasıyla konut yatırımının da yükselişte olduğunu belirtmektedir. Bölgede satılık piyasasında devam eden yükselişin Galataport projesinin beklentisiyle daha da artmış durumda olduğunu vurgulayan emlak danışmanları, prim kazandıran bir yer olması nedeniyle de bölgenin tercih edildiğine dikkat çekmektedir. Emlak danışmanları, bölgedeki kiralardan ve satılıklardan kentin ortalamasının üstünde olmasının da bölgenin prim anlamında kazanç sağladığının bir göstergesi olduğunu söylemektedirler.

Mal sahiplerinin satışa çıkardıkları gayrimenkullerini satmaktan vazgeçtiklerini dile getiren emlak danışmanları, herkesin beklemede olduğunu vurgulayarak, fiyatların daha fazla artması öngörülmektedir. Bölgedeki bazı binaların bir sene önce 850 bin liraya alınıp şuanda 1.5 milyon dolara alıcı bulunduğunu ifade eden emlak danışmanı satıcının bu parayı yeterli bulmayıp 2 milyon dolar istediğini beyan etmiştir.

Galataport ihalesinin gerçekleşmesi ile birlikte Karaköy-Fındıklı hattındaki gelişimde, beklentilerin rakamları da arttırdığını, Bölge'de son dönemde 26 adet yeni ruhsatı alınmış otel projesi ile Ak Sigorta binasının 72 milyon dolara satılmış olması, fiyatların ne seviyelerine çıktığını göstermektedir.

Galataport projesinin gündeme gelmesinden önce Karaköy ve Fındıklı çevresinde m<sup>2</sup> fiyatları 2.000 USD seviyelerinde iken projenin gündeme gelmesiyle beraber 2012 yılında 3.000 - 4.000 USD aralığında değişirken, 2013 yılında 4.000 – 6.000 USD aralığına hızlı bir şekilde yükselmiş durumdadır. İstanbul ortalamasına göre ticari alanlardaki satış rakamlarına göre ortalamalarda bulunan fiyatların bölgenin gelişimi ile daha da artacağını öngörülmektedir.

Salıpazarı Liman Sahası projesinin ilk gündeme geldiği yıllardan sonra söz konusu kira rakamları neredeyse yarı yarıya artış göstermiş olup, 2012 yılında konumu ve niteliğine göre nitelikli sayılabilecek ofis yapılarının 20 – 26 USD aralığında seyreden birim fiyatlar 2013 yılında 25 – 30 USD aralığına yükseldiği gözlemlenmiştir.



Bölge merkezi bir lokasyon olmasına rağmen ofis tercihi alt sıralardadır. Bunun en önemli sebebi bölgenin otopark problemi olarak gösterilebilir. Ulaşım ve otopark sorununu çözmek yönündeki İBB tarafından yürütülen, ulaşım anlamında bir transfer merkezi olacak olan ve altına otopark yapılması planlanan Kabataş Meydan Düzenleme Projesi ve Salıpazarı Liman Sahası projesi ile ofis tercihi üst seviyelere çıkacağını, bununla fiyatlarda daha da artış beklenmektedir.

## 4.2. Emsal Araştırması



## 4.2.1. Kiralık Bina ve Ofis Katları Emsali Araştırması

**Emsal 1: Özlem Akyol – 0533 629 34 70**

Mumhane Caddesi üzerinde konumlu, 858 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 6 katlı, 35 yıllık bina 25.000 USD fiyatla kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira fiyatı: 29,10 USD)

**Brüt Alan** : 858 m<sup>2</sup>

**Pazarlık Payı** : % 10

**Gayrimenkulün birim kira değeri:** 25.000 USD / 858 m<sup>2</sup> x 0,90 x 2,02 TL/ USD = 52,97 TL/m<sup>2</sup>/ay

**Emsal 2: Ruhiye Akbaş – 0532 240 49 70**

Mumhane Caddesi üzerinde konumlu, 550 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 6 katlı, 40 yıllık bina 17.500 USD fiyatla kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira fiyatı: 31,80 USD)

**Brüt Alan** : 550 m<sup>2</sup>

**Pazarlık Payı** : % 10

**Gayrimenkulün birim kira değeri:** 17.500 USD / 550 m<sup>2</sup> x 0,90 x 2,02 TL/ USD = 57,85 TL/m<sup>2</sup>/ay

**Emsal 3: Yurdanur Celep – 0532 796 45 65**

Necatibey Caddesi'ne yakın konumlu, 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 5 katlı, 30 yıllık bina 8.600 TL fiyatla kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira fiyatı: 34,40 TL)

**Brüt Alan** : 250 m<sup>2</sup>

**Pazarlık Payı** : % 5

**Gayrimenkulün birim kira değeri:** 8.600 TL/ 250 m<sup>2</sup> x 0,95 = 32,68 TL/m<sup>2</sup>/ay

**Emsal 4: Mehmet Dermancıoğlu – 0533 960 60 61**

Kemankeş Caddesi'nde Fransız Geçidinde konumlu, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1. Katta bulunan ofis 5.500 TL fiyatla kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira fiyatı: 36,66.-TL)

**Brüt Alan** : 150 m<sup>2</sup>

**Pazarlık Payı** : %10

**Gayrimenkulün birim kira değeri:** 5.500 TL / 150 m<sup>2</sup> x 0,90 = 33 TL/m<sup>2</sup>/ay

**Emsal 5: Hülya Gezer – 0553 406 99 10**

Kemankeş Caddesi'nde Fransız Geçidinde konumlu, 105 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4. Katta bulunan, deniz manzaralı ofis 2.500 USD fiyatla kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira fiyatı: 23,80 USD)

**Brüt Alan** : 105 m<sup>2</sup>

**Pazarlık Payı** : %10

**Gayrimenkulün birim kira değeri:** 2.500 USD / 105 m<sup>2</sup> x 0,90 x 2,02 TL/USD = 43,28 TL/m<sup>2</sup>

**4.2.2. Satılık Bina Emsali Araştırması****Emsal 6: Kristalizz Emlak Ofisi – Didem Hanım – 0532 442 65 88**

Necatibey Caddesi'ne yakın konumlu, 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 5 katlı köşe bina 1.800.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı: 7.500.-USD)

**Pazarlık Payı** : %15

**Gayrimenkulün birim değeri:** 1.800.000.-USD / 240 m<sup>2</sup> x 0,85 x 2,02 TL/USD = 12.877,50 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 7: Şerif Ünal – 0532 272 29 38**

Mumhane Caddesi üzerinde konumlu, 660 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 6 katlı bina 3.000.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı: 4.545,45.-USD)

**Pazarlık Payı** : %10

**Gayrimenkulün birim değeri:** 3.000.000.-USD / 606 m<sup>2</sup> x 0,90 x 2,02 TL/USD = 8.263,63 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 8: Özkan Durmuş – 0534 583 70 12**

Mumhane Caddesi'ne yakın konumlu, 550 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4 katlı bina 2.400.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı: 4.363,63.-USD)

**Pazarlık Payı** : %10

**Gayrimenkulün birim değeri:** 2.400.000.-USD / 550 m<sup>2</sup> x 0,90 x 2,02 TL/USD = 7.933,09 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 9: Coşkun Açıkan – 0533 663 05 62**

Mumhane Caddesi'ne yakın konumlu, 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 5 katlı bina 2.800.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı: 5.600 USD)

**Pazarlık Payı** : %15

**Gayrimenkulün birim değeri:** 2.800.000.-USD / 500 m<sup>2</sup> x 0,85 x 2,02 TL/USD = 9.615,20 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 10: Turgay Tufanoğulları – 0533 465 66 41**

Mumhane Caddesi'nde konumlu, 600 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 5 katlı bina 2.750.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı: 4.583,33.-USD)

**Pazarlık Payı** : %10

**Gayrimenkulün birim değeri:** 2.750.000.-USD / 600 m<sup>2</sup> x 0,90 x 2,02 TL/USD = 8.332,50 TL/m<sup>2</sup>

**5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR****5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Bölgenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- Reklam kabiliyeti,
- Mevcut imar durumu,
- Tapu kütüğünde cins tashihiinin yapılmış olması,
- Binanın 3. kat itibariyle deniz manzaralı olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- Bölgenin Galataport Projesi içerisinde kalması sebebiyle gün geçtikçe değer kazanması

Olumsuz Özellikler

- Hisseli olması,
- Bölgenin genel otopark sorunu,
- Binanın oldukça yıpranmış ve bakımsız olması,
- Doluluk oranının düşük olması

**5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**iş merkezi**" olduğu düşünülmektedir.

**5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler****5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.



**5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

**5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

**5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

**5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

**5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

**5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsal 7, 8, 9 ve 10'nun benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Ancak söz konusu gayrimenkulün şerefliyesi bakımsız ve masraf gerekmesi sebebiyle %25, hisseli olması sebebiyle %5 daha düşüktür. Bu özellikleri göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim fiyatı;

E(7)----- 8.263,63 TL/m<sup>2</sup>

E(8)----- 7.933,09 TL/m<sup>2</sup>

E(9)----- 9.615,20 TL/m<sup>2</sup>

E(10)----- 8.332,50 TL/m<sup>2</sup>

$(34.144,42) / 4 = 8.536,10 \text{ TL/m}^2 \times 0,75 \times 0,95 = 6.082 \text{ TL/m}^2$



Buna göre taşınmazın arsa dahil tam hisse toplam pazar değeri;

$$6.082 \text{ TL/m}^2 \times 3.198 \text{ m}^2 = (19.450.236 \text{ TL}) \sim \mathbf{19.450.000 \text{ TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen pazar değeri;

$$19.450.000 \text{ TL} \times 106/144 = (14.317.361 \text{ TL}) \sim \mathbf{14.320.000 \text{ TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.

### **5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Ekspertize konu taşınmazın ticari faaliyetlerin ve ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, Galataport proje alanında kalması, konumu gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

### **5.3.2.3. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanımı göz önünde bulundurularak, Emsal 3, 4 ve 5'in benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Ancak söz konusu gayrimenkulün şerefiyesi bakımsız ve masraf gerekmesi sebebiyle %25, hisseli olması sebebiyle %5 daha düşüktür. Bu özellikleri göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim kira fiyatı 6.120.-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

$$E(3)----- 32,68 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$$

$$E(4)----- 33,00 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$$

$$E(5)----- 43,28 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$$

$$(108,96) / 3 = 36,32 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 0,75 \times 0,95 = 25,87 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$$

Buna göre taşınmazın aylık toplam kira bedeli;

$$25,87 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 3.198 \text{ m}^2 = (82.732,26 \text{ TL/ay}) \sim \mathbf{82.730 \text{ TL/ay}}$$
 olarak belirlenmiştir.

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen aylık kira değeri;

$$82.730 \text{ TL/ay} \times 106/144 = \mathbf{60.898 \text{ TL/ay}}$$
 olarak belirlenmiştir.

### **5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Değerleme çalışmasının bu bölümünde gelir indirgeme yöntemi kullanılmış ve değerlendirme konusu gayrimenkulün tamamı analiz edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Mevcut durumda doluluk oranı düşük olan konu taşınmazın hisseli parsel olmasından kaynaklı süren davalar sebebiyle, çıkan kiracı yeri yeniden kiraya verilmemekte, bununla birlikte mevcut kira değerleri güncel rayiç bedelleriyle örtüşmemektedir. Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmaları sonucu toplam kira bedeli takdir edilmiş olup, söz konusu gayrimenkulün emsaller dikkate alınarak aylık toplam kira bedelinin 82.730 TL olacağı kabul edilmiştir.



**Varsayım ve Kabuller:**

- Kiraya esas alan 3.198 m<sup>2</sup>'dir.
- 2013 yılı aylık kira bedelinin %100 olması durumunda değeri 82.730 TL/ay olarak öngörülmüştür.
- Galataport projesi sebebiyle bölgedeki gayrimenkullerin gün geçtikçe değerlendirildiği göz önünde bulundurularak, aylık kira gelirinin TL bazında yıllık %9 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranı 2014 yılı için %70, 2015 ve 2016 yılı için %85, 2017, 2018 ve 2019 yılları arasında %90, 2020 yılı ve sonrası için %95 olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilme çalışmasında kullanılmıştır. Ticari bankaların güvenceli kredilere uyguladıkları en uygun faiz oranı ve uzun vadeli İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'ndaki yaklaşık bileşik faiz oranı irdelenmiş ve hesaplanan değer olan % 8,50 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- Risk primi olarak %2,50 takdir edilmiştir.
- Hesaplamalarda "indirgeme oranı" olarak, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan % 11,00 (%8,50+%2,50) değerinin kullanılması uygun görülmüştür.
- Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda %8 olarak alınmıştır.

Yukarıdaki varsayımlar ile yapılan ve ekte sunulan Gelir İndirgeme tablosuna göre konu taşınmazın tam hisse değeri ~ **18.455.000.-TL** olarak bulunmuştur.

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse değeri;

18.455.000 TL x 106/144 = (13.584.934 TL) ~ **13.585.000 TL** olarak bulunmuştur.

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

Konu taşınmazın 06.1934 yılına ait umumi şartnamesi olması sebebiyle ve 1957 öncesinde inşa edilmiş olan yapıların iskânı olduğu kabul edildiğinden ve yapılar yasal kabul edildiğinden; Tahir Han için iskân alınması zorunluluğu bulunmamaktadır.

**5.3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

**5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi****5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri**

Söz konusu raporlamada, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın üzerinde hali hazırda bir yapı bulunması ve kullanılıyor olması, herhangi bir projenin değerlendirilme kapsamında yer almaması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin g bendi ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - j - n - p - r ve 6. Maddenin b bendindeki 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin g bentleri)

g) 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 değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

(4. Maddenin ı - j - n - p - r bentleri)

ı) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

j) Maliyet oluşumları analizi,

n) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,

r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

(6. Madde b bendi; Nihai Değer Takdiri 3. Seçenek)

b) Nihai değer takdiri.

3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

## 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi'nde yer alan 77 ada 57 parsel ve üzerindeki taşınmaz için 31.12.2013 tarihi itibarıyla piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

### 6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler tam hisse ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 106/144 hisse değeri aşağıda tablolar halinde listelenmiştir. Taşınmazın değer takdiri yapılırken ekspertiz tarihi itibarıyla hukuki durumu analiz edilmiş, konu taşınmaza ilişkin davalar ve taşınmazın hisseli mülkiyete sahip olması göz önünde bulundurulmuştur.

### DEĞER TABLOLARI

#### Taşınmazın tam hisse değeri

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	19.450.000	9.441.748	6.872.792
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	18.455.000	8.958.738	6.521.201
<b>UZLAŞTIRILAN DEĞER</b>	<b>19.450.000</b>	<b>8.415.000</b>	<b>6.180.000</b>

#### TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 106/144 hisse değeri

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	14.317.361	6.950.175	5.059.138
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	13.584.931	6.594.626	4.800.329
<b>UZLAŞTIRILAN DEĞER</b>	<b>14.320.000</b>	<b>6.950.000</b>	<b>5.060.000</b>

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Raporun hazırlandığı dönemde, döviz kurlarındaki hızlı yükseliş nedeniyle, "Aralık Ayı Ortalama Döviz Kuru" kullanılmış olup; rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,06 TL; 1 EUR 2,83 TL olarak esas alınmıştır.

Taşınmazın değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımının ortalaması alınmıştır. Konu taşınmazın rapor tarihindeki tam hissesinin Toplam Adil Piyasa Değerinin;

**KDV Hariç 19.450.000 TL Yazıyla: (On Dokuz Milyon Dört Yüz Elli Bin TL)**

**KDV Dahil ~22.951.000 TL Yazıyla: (Yirmi İki Milyon Dokuz Yüz Elli Bir Bin TL)**

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.