

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 23 Ağustos 2007 tarih ve 2426 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 295
RAPOR NO	: 2007/2711
EKSPERTİZ TARİHİ	: 27 Ağustos 2007
RAPOR TARİHİ	: 29 Ağustos 2007
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen binanın pazar değeri ve pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Tarık ACAYİR (SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı)

UYGUNLUK BEYANI.....	3
GENEL VARSAYIMLAR VE KISITLAYICI ŞARTLAR.....	4
DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
MÜLKİYET DURUMU.....	6
TAPU İNCELEMESİ.....	7
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	7
BEYOĞLU HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	8
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	9
AÇIKLAMALAR.....	10
İMAR DURUMU.....	12
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM SEÇENEKLERİ.....	13
DEĞERLENDİRME.....	13
PİYASA BİLGİLERİ.....	14
DEĞERLEME SÜRECİ.....	16
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	17
SONUÇ.....	19

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim :

1. Raporunda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanı'nın sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzmanı'nın bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzmanı'nın değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporunda belirtilen Değerleme Uzmanı haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
10. Değerleme Uzmanı'nın analiz, fikir ve sonuçlarının bulunduğu bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne uygun olarak geliştirilmiş ve aynı standartlar uyarınca hazırlanmıştır.

GENEL VARSAYIMLAR VE KISITLAYICI ŞARTLAR

Genel varsayımlar :

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir :

- Değerleme Uzmanı, ekspertiz tarihinden itibaren mülkte meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Sağlanan yasal tanım veya yasal ve tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Değerleme raporunda aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Değerleme raporunda mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılarak en verimli ve en iyi kullanım değerlendirmesi yapılmıştır.
- Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Değerleme raporunda sunulan ekler ve sunumlar sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir. Bu tür yardımcı bilgilerin bir araştırma olarak ele alınmaması ve başka bir amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

- Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

Kısıtlayıcı şartlar :

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır :

- Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
- Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu raporun içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, Değerleme Uzmanı'nın kimliği veya Değerleme Uzmanı'nın bağlı olduğu firma) reklam, halka ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamu oyuna açıklanıp, yayınlanamaz.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar değeri :

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beyoğlu
MAHALLESİ	: Ömeravni
SOKAĞI	: Kadri çıkmazı
PAFTA NO	: 84
ADA NO	: 1486
PARSEL NO	: 76
NİTELİĞİ	: 4 bloklu kargir iş yeri (*)
ARSA ALANI	: 2.503,18 m ²
YEVMIYE NO	: 195
CİLT NO	: 10
SAYFA NO	: 916
TAPU TARİHİ	: 11.01.1989

(*) Arsa üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmıştır.

TAPU İNCELEMESİ

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

Hak ve mükellefiyetler bölümü :

- Bu ve 19 ada 110 parseller lehine, 19 ada 123 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyalı 89,39 m² kısımda alt geçit irtifak hakkı. (30.06.1986 tarih ve 3601 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

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

Şerhler bölümü :

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

Yapılan araştırmalarda son 3 yıl içerisinde taşınmazın sahibinin değişmediği tespit edilmiş olup tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne dahil edilmesi konusunda herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

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

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

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

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

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

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

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

BEYOĞLU İLÇESİ

- İstanbul'un ilk yerleşim bölgelerinden biridir.
- 1924 yılında ilçe olmuştur.
- Kuzeyde Eyüp, Kağıthane, Şişli ve Beşiktaş, güneyde ise Fatih ve Eminönü ilçelerine komşudur.
- 2000 yılı sayımına göre nüfusu 231.900'dür.
- Tiyatro, gazino, eğlence yeri, sinema salonu ve kültür merkezleri açısından İstanbul'un diğer ilçe ve semtlerine göre daha yoğun bir yapıdadır.
- Aynı zamanda yabancı elçiliklerin de yoğunlaştığı bir semt konumundadır.
- İlçede çok sayıda kilise ve sinagog bulunmaktadır.
- İlçede, genellikle Beyoğlu adıyla anılan semt, Tünel - Taksim arasında uzanan İstiklâl Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsar.
- Dünyada yeraltında yapılan raylı ulaşım denemelerinin ilk örneklerinden olan Tünel, 19. yüzyılın ikinci yarısında Beyoğlu'nda tesis edilmiştir.
- Önceleri gayrimüslim vatandaşların tercih ettiği bir bölgeyken, Cumhuriyetin kurulmasından sonra büyükelçiliklerin Ankara'ya nakledilmesi ve bir çok gayrimüslim vatandaşın çeşitli nedenlerle Türkiye'yi terk etmesi nedenleriyle nüfus dengesi zaman içerisinde Müslüman vatandaşlar lehine değişmiştir.
- İlçe, Cumhuriyetin ilk yıllarında Beşiktaş ve Şişli'yi de idari olarak bünyesinde barındırmıştır.
- Beyoğlu'nun gelişim süreci içerisinde dönemin mimari üsluplarını sergileyen cepheleriyle de etkili görünümüne sunan önemli yapılar ortaya çıkmıştır. Bunlardan bazıları sınıflarına göre;
 - Dini yapılar : Santa Maria Draperis, Saint Antoine, Ermeni Katolik Kilisesi Surp Yerontutyun, Rum Ortodoks Ayia Panaiya ve Ağa Camii,
 - Hastaneler : Alman Hastanesi, Fransız Hastanesi, İtalyan Hastanesi ve Rus Hastanesi,
 - Okullar : Galatasaray Lisesi, St. Plucherie Fransız Kız Ortaokulu, İtalyan Lisesi, Alman Lisesi ve İngiliz Kız Ortaokulu,
 - Oteller : Hotel d'Angleterre, Bizans Oteli, Hotel de France, Pera Palas ve Tokatlıyan
 - Cafe ve pastaneler : Cafe de Byzance, Cafe Concordia, Cafe du Luxembourg, St. Petersburg Cafe - Restaurant, Lebon ve Markiz Pastaneleri,
 - Hanlar ve pasajlar : Tünel, Şark, Suriye, D'Andria, Karlman, Olivo ve Panaiya, Hacopulo, Avrupa (Aynalı), Krepen, Hristaki, Halep, Anadolu, Rumeli ve Afrika Pasajları'dır.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
KAT SAYISI	10 (2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 5 normal kat + çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	10.500 m ²
YAPININ YAŞI	21
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (1 adet x 400 KVA kapasiteli)
PARATONER	Yok
KULLANMA SUYU	Şebeke
SU DEPOSU	Betonarme su depoları mevcut (Toplam 150 ton kapasiteli)
HİDROFOR	Mevcut
ARITMA TESİSİ	Mevcut
KANALİZASYON	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 betonarme)
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası ve granit seramik
ÇATI	Teras tipi çatı
OTOPARK	Toplam 10 araç kapasiteli kapalı otopark mevcut
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	Taşınmaz kolay satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

AÇIKLAMALAR

- Binanın tüm taşıyıcı sisteminin 2007 yılında yapılan tadilatlar ile çelik konstrüksiyon tarzda takviye edildiği öğrenilmiştir. (Yapılan çalışmalara ilişkin İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenmiş olan teknik rapor değerlendirme raporu ekinde bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.)
- Yerinde yapılan incelemelerde bazı katlarda tefrişat yenileme çalışmalarının sürmekte olduğu görülmüştür.
- Toplam inşaat alanı 10.500 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, 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 kaplı olup duvarları ve tavanı plastik boyalıdır.
- Taşınmazın katlara göre kullanım alan ve fonksiyonları aşağıdaki şekildedir:

KAT ADI	KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
2. Bodrum	658	Depo, atölyeler, boyahane ve kazan dairesi
1. Bodrum	658	Otopark, şoför odası, çamaşırhane ve soyunma odaları
Zemin	1.268	Danışma, santral odası, teknik ofisler, matbaa, arşiv ve klima santral odası
Asma	1.318	Dinlenme salonu, çay ocağı, kütüphane, şok depoları ve konferans salonu
1. normal	1.388	TSKB Vakfi ofisleri, teknik yönetim ofisleri ve yemekhane
2. normal	1.288	Doktor odası, ofisler, sistem odası, mali kontrol ve denetçi odası
3. normal	1.288	Spor salonu, mali analiz, mühendislik birimleri ve teknik müdürlük
4. normal	1.288	TSKB Değerleme A.Ş., TSKB G.Y.O. A.Ş., insan kaynakları ve toplantı odaları
5. normal	1.286	Yönetim ofisleri ve toplantı salonu
Çatı	60	Seyir odası, klima kulesi ve klima santral odası
TOPLAM	10.500	

Taşınmazın iç mekân inşaat özellikleri:

- 2. bodrum katta yer alan tüm hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı olup tavanlar ise plastik boyalıdır.
- 1. bodrum katta yer alan kapalı otoparkın zemini karo mozaik kaplı olup duvarları fayans üstü plastik boyalı, tavanı ise plastik boyalıdır. Bina içerisinde yer alan asansörlerden bir tanesi bu kata inmektedir.
- Zemin katta; zeminler mermer, seramik ve karo mozaik, duvarlar ahşap kaplı, tavanlar ise metal asma tavanıdır.
- Asma ve normal katlarda iç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- Tüm katlarda zeminler halı, duvarlar ahşap kaplı olup tavanlar metal asma tavanıdır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve tek camlıdır.
- Katlarda yer alan ofisler portatif ahşap seperatörler ile bölümlendirilmiştir.
- Çatı katında yer alan seyir odasının zemini halı kaplı, duvarları plastik boyalı alçıpan, tavanı ise alçıpan asma tavanıdır.
- Asansörlerden bir tanesi diğer katlara uğramaksızın zemin kattan çatı katına çıkmaktadır.
- Tüm katlarda bay ve bayan WC'ler yer almaktadır. WC zemin ve duvarları seramik kaplı, tavanları plastik boyalı veya metal asma tavanlıdır. Vitriyeller tamdır.
- Katlar arası ulaşımı sağlayan bina içi merdivenleri çelik konstrüksiyondan inşa edilmiş olup zeminleri mermer kaplıdır.
- Çatı katında yer alan seyir odasından zemini beton kaplı olan terasa çıkış mevcuttur.
- Terasta peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde 2. bodrum kat ile 2. normal katta tefrişat yenileme çalışmalarının sürmekte olduğu görülmüştür.

İMAR DURUMU

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

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

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

- Taşınmaza ait 03.05.1975 tarih ve 4328 no'lu yapı ruhsatı, 07.05.1985 tarihli temel üstü ruhsatı (yapı izin belgesi), 17.06.1988 tarih ve 88/3839 no'lu yapı muayene iskan raporu ve 04.07.1988 tarih ve 988/3839 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Tüm ruhsat ve belgelerde inşaat 10.500 m² olarak belirtilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi 11.12.1985 tarih ve 85/10 sayılı kararıyla 110 ve 76 parsellerdeki binaların Mollabayırı ve Kadri Bey Çıkmazı altından geçen tünelle bağlanmasının sakıncasız olduğunu belirtmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 01.05.1986 tarih ve 993 sayılı kararıyla tünelin yapılmasını ve bakımının parsel maliklerine ait olmasını belirtmiştir.
- Beyoğlu ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü Beyoğlu Belediyesi'ne yazmış olduğu 14.05.1986 tarih ve 10660 sayılı yazısı ile; Kadri Bey Çıkmazı'ndaki tünelin 31,50 m yerine 37 m olarak inşa edildiğini belirtmiş olmakla birlikte Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 22.05.1986 tarihli kararıyla tünelin halihazır durumunun uygun olduğunu belirtmiştir.

Yapılan araştırmalarda son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı ve ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm yasal izinlerinin ve belgelerinin tam ve doğru olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne dahil edilmesi konusunda herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM SEÇENEKLERİ

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve halihazır kullanımı dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım (*) seçeneğinin; “**ofis binası**” olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

(*) **En verimli ve en iyi kullanım** : Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Bölgenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- Yapının bakımlı durumda olması,
- Kullanılan malzemenin kaliteli olması,
- Çevrede satılık gayrimenkul sayısının az olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler :

- Bölgenin otopark sorunu,
- Meclisi Mebusan Caddesi'ne cepheli olmaması.

PİYASA BİLGİLERİ

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 1) Taşınmaza yakın konumlu, 950 m² kullanım alanına sahip, 2 yıl önce tekrar inşa edilen ve kaliteli iç mekân inşaat özelliklerine sahip binanın satış değeri 3.950.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 4.155 USD) İlgili Tel. : 0212 260 37 37
- 2) Taşınmaza yakın konumlu 30 yıllık binanın giriş katında konumlu yaklaşık brüt 160 m² kullanım alanına sahip tadilat gereksinimi bulunan ve büro olarak dizayn edilmiş bir dairenin satış değeri 525.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 3.280 USD) İlgili Tel. : 0212 327 55 66
- 3) Taşınmaza yakın konumlu, Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde konumlu 7 katlı binanın en üst katında konumlu 240 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 1.050.000,-USD'dir. (m² satış değeri 4.375 USD) İlgili Tel. : 0212 236 09 36
- 4) Bölgede yapılan araştırmalarda taşınmaz ile benzer niteliklere sahip binaların arsa payı dahil m² satış değerlerinin 4.750 - 5.000,-YTL aralığında olduğu öğrenilmiştir. Bilgi - Anahtar Dünyası Emlak Tel. : 0533 377 57 99
- 5) Galata şarap İskelesi Sokak'ta bulunan 6 katlı, toplam 90 m² kapalı alanlı binanın aylık kira değeri 1.500,-YTL'dir. (Aylık m² kira değeri ~ 17,-YTL) Eskidji Emlak Tel. : 0212 296 40 30
- 6) Galata Mumhane Caddesi üzerinde Karaköy Kat Otoparkı'nın karşısında bulunan binanın bodrum ve zemin katlarında konumlu olan, toplam 55 m² kapalı alanlı dükkânın aylık kira değeri 2.500,-YTL'dir. (Aylık m² kira değeri ~ 45,-YTL) Size Özel Emlak Tel. : 0535 363 03 88
- 7) Galata Mumhane Caddesi üzerinde Karaköy Kat Otoparkı'nın yakınlarında bulunan binanın 3. normal katında konumlu olan, toplam 80 m² kapalı alanlı ofisin aylık kira değeri 850,-YTL'dir. (Aylık m² kira değeri ~ 11,-YTL) D&G Emlak Tel. : 0212 270 34 39
- 8) Karaköy Kat Otoparkı'na yakın konumda bulunan, 4 katlı, toplam 192 m² kapalı alanlı binanın toplam aylık kira değeri 3.000,-USD'dir. (Aylık m² kira değeri ~ 16,-USD) Arthur & Miller Emlak Tel. : 0212 351 17 17

- 9) Kemankeş Caddesi üzerinde bulunan 21 yıllık, 6 katlı, toplam 300 m² kapalı alanlı binanın toplam aylık kira değeri 2.250,-YTL'dir.
(Aylık m² kira değeri 7,50 YTL) Remax Yıldız Emlak Tel. : 0216 380 17 17
- 10) Kemankeş Caddesi üzerinde konumlu bulunan binanın zemin katındaki 250 m² kapalı alanı bulunan mağazanın aylık kira değeri 10.000,-YTL'dir.
(Aylık m² kira değeri 40,-YTL) Arthur & Miller Emlak Tel. : 0212 351 17 17
- 11) Karaköy Maliye Caddesi ile Galata Mumhane Caddesi'nin kesiştiği yerde konumlu olan 7 katlı, toplam 700 m² kapalı alanlı binanın toplam aylık kira değeri 7.500,-USD'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 11,-USD) Eskidji İstanbul Emlak Tel. : 0212 296 40 30
- 12) Rıhtım Caddesi üzerinde bulunan toplam 480 m² kapalı alanlı binanın toplam aylık kira değeri 20.000,-YTL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 42,-YTL) Century 21 Pozitif Emlak Tel. : 0216 478 40 20
- 13) Rıhtım Caddesi'ne yakın konumlu, Denizciler Sokak'ta yer alan 60 m² kapalı alanlı dükkânın aylık kira değeri 2.000,-YTL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 34,-YTL) İlgili Tel. : 0532 483 00 10

Not: Yukarıda belirtilen taşınmazlar büyüklük olarak rapor konusu taşınmaza emsal nitelikte olmamakla birlikte bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

DEĞERLEME SÜRECİ

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

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

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

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

Bu çalışmada taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** uygulanmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu bina için kira ve arsa dahil satış değeri belirlenmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan sonuç

a) Taşınmazın pazar değeri

Piyasa bilgilerinden ve değerlendirme sürecinden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak m² birim değeri için arsa dahil **3.000,-YTL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın arsa dahil pazar değeri,

$10.500 \text{ m}^2 \times 3.000,-\text{YTL}/\text{m}^2 = \mathbf{31.500.000,-YTL}$ olarak belirlenmiştir.

b) Taşınmazın pazar kira değeri

Piyasa bilgilerinden ve değerlendirme sürecinden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak takdir olunan kat bazındaki kira değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	m ² AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (YTL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (YTL)
2. Bodrum	658	6	3.950
1. Bodrum	658	6	3.950
Zemin	1.268	20	25.360
Asma	1.318	15	19.770
1. normal	1.388	15	20.820
2. normal	1.288	15	19.320
3. normal	1.288	15	19.320
4. normal	1.288	15	19.320
5. normal	1.286	15	19.290
Çatı	60	5	300
TOPLAM	10.500		(151.400) ~ 151.000

SONUÇ

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

	YTL	USD	EURO
Taşınmazın pazar değeri	31.500.000	23.368.000	17.204.000
Taşınmazın aylık pazar kira değeri	151.000	112.000	82.500

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 37.170.000,-YTL'dir.

Not: TCMB satış kurları dikkate alınmak suretiyle rapor tarihi itibarıyla,
1,-USD = 1,3480 YTL; 1,-EURO = 1,8310 YTL'dir.

Değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne dahil edilmesi konusunda herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Ağustos 2007 (Ekspertiz Tarihi : 27 Ağustos 2007)

Saygılarımızla,

Tarık ACAYİR
İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

İsmail KİLİMCİ
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- Konum planı
- Uydu görünümü
- Tapu sureti
- İmar durumu yazısı
- İrtifak haritası örneği
- Pafta planı
- İ.T.Ü. Teknik raporu (2 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Değerleme hizmeti sözleşmesi (3 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler (2 sayfa)