

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14 Kasım 2008 tarih ve 4048 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	30 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	26 Aralık 2008

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Hizmet Binası, Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, 84 pafta, 1486 ada, 76 no'lu parselde kayıtlı, 2.503,18 m ² arsa üzerinde yer alan 4 bloklu kargir iş yeri
Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	TSKB A.Ş., TSKB Vakfı, TSKB Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Ofis binası
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat notları mevcuttur. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi)
İmar Durumu	Kentsel Sit Alanı Kentsel sit planları Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanmakta olup planların tesciline kadar geçici yapılanma koşullarına göre imar durumu talepleri Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek karara bağlanmaktadır.
Resmi Kurumlarda Taşınmazla İlgili Yapılan Diğer Tespitler	Tapu takyidat yazısı ve imar durumu yazısı rapor ekindedir.
Gayrimenkulün Toplam İnşaat Alanı	Mevcut alan 10.542,28 m ² Yasal alan 10.500 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım olan ofis binasıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın pazar değeri	Taşınmazın aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	34.650.000,-YTL	162.000,-YTL
Gelir İndirgeme	24.890.000,-YTL	--
Nihai Sonuç	34.650.000,-YTL	162.000,-YTL

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KILIMCI (SPK Lisans Belgesi No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Tarik ACAYIR (SPK Lisans Belgesi No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri.....	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
4. UYGUNLUK BEYANI.....	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	6
5.c) İmar durumu incelemesi.....	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve hukuki durumundaki değişiklikler	7
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU.....	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	8
6.b) Yapının inşaat özellikleri.....	9
6.c) Açıklamalar.....	10
6.d) İç mekân inşaat özellikleri.....	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	12
7.c) Bölge analizi.....	13
7.d) Piyasa bilgileri	14
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	15
8. DEĞERLEME SÜRECİ	15
8.a) Değerleme yöntemleri	15
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	16
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	16
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	16
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	17
9.c) Taşınmazın değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü	18
10. TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	19
11. SONUÇ.....	20

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
Hizmet Binası,
Meclisi Mebusan Caddesi,
Mollabayırı Sokak, No: 1,
34427 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL

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

MÜŞTERİ NO : 295

RAPOR NO : 2008/4402

EKSPERTİZ TARİHİ : 25 Kasım 2008

RAPOR TARİHİ : 26 Aralık 2008

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarkan ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
KURULUŞ TARİHİ	:	07 Temmuz 2003
TİCARET SİCİL NO	:	500867 / 448449

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

2.b) Müşteri bilgileri

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

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar ve kira değeri :

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (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 gereken (kiralınması 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 (kiracı) ve satıcı (kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beyoğlu
MAHALLESİ	: Ömeravni
PAFTA NO	: 84
ADA NO	: 1486
PARSEL NO	: 76
NİTELİĞİ	: 4 bloklı kargir iş yeri (*)
ARSA ALANI	: 2.503,18 m ²
YEVMIYE NO	: 13318
CİLT NO	: 10
SAYFA NO	: 916
TAPU TARİHİ	: 27.12.2007

(*) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmıştır.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

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

Hak ve mükellefiyetler bölümü :

- o 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 :

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

Serhler bölümü :

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

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

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

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

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

- o Taşınmaza ait 03.05.1975 tarih ve 4328 no'lu yapı ruhsatı, 07.05.1985 tarihli temel üstü ruhsatı (yapı izin belgesi), 17.06.1988 tarih ve 88/3839 no'lu yapı muayene iskân raporu ve 04.07.1988 tarih ve 988/3839 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- o Tüm ruhsat ve belgelerde inşaat alanı 10.500 m² olarak belirtilmiştir.
- o Yerinde yapılan incelemelerde ise; çatı katının mimari projede planlandığı şekilde inşa edilmediği ve binanın mevcut kullanım alanınının 10.542,28 m² olduğu tespit edilmiştir.
- o Değerlemede binanın yasal kullanım alanı olan 10.500 m² dikkate alınmıştır.
- o 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.
- o Beyoğlu Belediyesi Encümen Kurulu 01.05.1986 tarih ve 993 sayılı kararıyla tünelin yapılmasını ve bakımının parsel maliklerine ait olmasını belirtmiştir.
- o 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. İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi

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

Belediye incelemesi

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

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul 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
Levent.....	: 10 km

6.b) Yapının inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
KAT SAYISI	10 (2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 5 normal kat + çatı katı)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	Mevcut inşaat alanı : 10.542,28 m ² Yasal inşaat alanı : 10.500 m ²
YAPININ YAŞI	22
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, çelik konstrüksiyondan mamul)
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası ve granit seramik
ÇATI	Teras tipli çatı
OTOPARK	Toplam 10 araç kapasiteli kapalı otopark mevcut
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	Taşınmaz kolay satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

6.c) Açıklamalar

- o 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.)
- o Taşınmazın mevcut toplam inşaat alanı **10.542,68 m²**, yasal toplam inşaat alanı ise **10.500 m²** dir.
- o **Değerlemede yasal toplam inşaat alanı olan 10.500 m² dikkate alınmıştır.**
- o Taşınmaz; 2 bodrum, zemin, asma, 5 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.
- o Arsadaki eğimden dolayı 1. normal kat arka cephede bahçe katı seviyesindedir.
- o 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.
- o Tünelin zemini halı, duvarları kağıt kaplı olup tavanı ise alçıpan asma tavadır.
- o Taşınmazın katlara göre kullanım alan ve fonksiyonları aşağıdaki şekildedir :

KAT ADI	MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
2. Bodrum	573,23	573,23	Depo, atölyeler, boyahane ve kazan dairesi
1. Bodrum	574,61	574,61	Otopark, şoför odası, çamaşırhane ve soyunma odaları
Zemin	1.183,73	1.183,73	Danışma, santral odası, teknik ofisler, matbaa, arşiv ve klima santral odası
Asma	985,23	985,23	Dinlenme salonu, çay ocağı, kütüphane, şok depoları ve konferans salonu
1. normal	1.262,38	1.262,38	TSKB Vakfı ofisleri, teknik yönetim ofisleri, yemekhane ve toplantı odası
2. normal	1.202,38	1.202,38	Doktor odası, ofisler, sistem odası, mali kontrol, denetçi odası ve toplantı odası
3. normal	1.202,38	1.202,38	Spor salonu, mali analiz, mühendislik birimleri, teknik müdürlük ve toplantı odası
4. normal	1.202,38	1.202,38	TSKB Değerleme A.Ş., TSKB G.Y.O. A.Ş., insan kaynakları ve toplantı odası
5. normal	1.202,38	1.202,38	Yönetim ofisleri ve toplantı salonu
Çatı	1.153,58	1.111,30	Seyir odası, klima kulesi ve klima santral odası
TOPLAM	10.542,28	10.500,00	

6.d) İç mekân inşaat özellikleri

- o 2. bodrum katta yer alan tüm hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı olup tavanlar ise plastik boyalıdır.
- o 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 tavanıdır.
- o Asma ve normal katlarda iç mekân inşaat özellikleri aynıdır.
- o Tüm katlarda zeminler halı, duvarlar ahşap kaplı olup tavanlar metal asma tavanıdır.
- 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 tavanıdır. Vitriyeller tamdır.
- o Katlar arası ulaşımı sağlayan bina içi merdivenleri çelik konstrüksiyondan inşa edilmiş olup zeminleri mermer kaplıdır.
- o Çatı katında yer alan seyir odasının zemini halı kaplı, duvarları plastik boyalı alçıpan, tavanı ise alçıpan asma tavanıdır.
- o Asansörlerden bir tanesi diğer katlara uğramaksızın zemin kattan çatı katına çıkmaktadır.
- o Çatı katında yer alan seyir odasından zemini beton kaplı olan terasa çıkış mevcuttur.
- o Halihazırda çatı katının kapalı alanı 224 m², açık alanı ise 929,58 m² olup bu katta; davet, eğitim, seminer, vd. faaliyetler düzenlenmektedir.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

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

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

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

7.c) Bölge analizi

Beyoğlu İlçesi

- o İstanbul'un ilk yerleşim bölgelerinden biridir.
- o 1924 yılında ilçe olmuştur.
- o Kuzeyde Eyüp, Kağıthane, Şişli ve Beşiktaş, güneyde ise Fatih ve Eminönü ilçelerine komşudur.
- o 2007 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 247.256'dır.
- o Tiyatro, gazino, eğlence yeri, sinema salonu ve kültür merkezleri açısından İstanbul'un diğer ilçe ve semtlerine göre daha yoğun bir yapıdadır.
- o Aynı zamanda yabancı elçiliklerin de yoğunlaştığı bir semt konumundadır.
- o İlçede çok sayıda kilise ve sinagog bulunmaktadır.
- o İlçede, genellikle Beyoğlu adıyla anılan semt, Tünel - Taksim arasında uzanan İstiklâl Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsar.
- o Dünyada yeraltında yapılan raylı ulaşım denemelerinin ilk örneklerinden olan Tünel, 19. yüzyılın ikinci yarısında Beyoğlu'nda tesis edilmiştir.
- o 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.
- o İlçe, Cumhuriyetin ilk yıllarında Beşiktaş ve Şişli'yi de idari olarak bünyesinde barındırmıştır.
- o 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. Petersbourg Cafe - Restaurant, Lebon ve Markiz Pastaneleri,
 - Hanlar ve pasajlar : Tünel, Şark, Suriye, D'Andria, Karlman, Olivo ve Panaiya, Hacopulo, Avrupa (Aynalı), Krepen, Hristaki, Halep, Anadolu, Rumeli ve Afrika Pasajları'dır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Taşınmaza yakın konumlu, çift asansörlü, bakımlı, brüt 4.830 m² kapalı alana sahip bina 13.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 2.692,-USD / ~ 4.085,-YTL)
İlgili; Ans Emlak Tel : 0216 363 31 60
2. Taşınmaza yakın konumlu, bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, bakımlı, brüt 3.000 m² kapalı alana sahip bina 13.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 4.333,-USD / ~ 6.580,-YTL)
İlgili; D&C Emlak Tel : 0216 356 20 20
3. Karaköy Rıhtım Caddesi'ne yakın konumlu, bakımlı ve deniz manzaralı, brüt 2.500 m² kapalı alana sahip bina 8.500.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 3.400,-USD / ~ 5.160,-YTL)
İlgili; Berk Emlak Tel : 0212 352 94 88
4. Taşınmaza yakın konumlu, jeneratörü ve su deposu olan, dış cephesi granit kaplı, bakımlı, brüt 2.610 m² kapalı alana sahip bina aylık 51.600,-USD bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 20,-USD / ~ 30,-YTL)
İlgili; Estates Emlak Tel : 0212 282 84 87
5. Salıpazarı'na yakın konumlu, bakımlı ve deniz manzaralı, brüt 1.300 m² kapalı alana sahip bina aylık 26.000,-EURO bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri 20,-EURO / ~ 43,-YTL)
İlgili; Pay Emlak Tel : 0212 347 59 00
6. Kabataş'ta konumlu, bakımlı ve deniz manzaralı, brüt 1.350 m² kapalı alana sahip bina aylık 38.000,-YTL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 28,-YTL / ~ 18,-USD)
İlgili; Deniz Emlak Tel : 0212 265 37 96

Not : Yukarıda belirtilen emsallerde % 20'ye varan oranda pazarlık payı vardır. Ayrıca taşınmazın şerefiyesi; lokasyon, görünürlük, yola cephe ve ulaşım kolaylığı bakımından yukarıda belirtilen emsallerden yaklaşık % 10 daha azdır.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler :

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

Olumsuz etkenler :

- o Bölgenin otopark sorunu,
- o Meclisi Mebusan Caddesi'ne cepheli olmaması,
- o Global finansal kriz ve dövizdeki aşırı dalgalanma sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

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

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

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

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmada taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme** yöntemleri kullanılmıştır. Bölgede, taşınmazın arsasına; imar durumu ve lokasyon kriterleri dikkate alındığında emsal teşkil edebilecek satılık arsa bulunmadığı için değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

Ulaşılan sonuç :

Piyasa bilgilerinden ve değerlendirme sürecinden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak arsa payı dahil m² birim değeri için **3.300,-YTL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre rapora konu taşınmazın pazar değeri;

$10.500 \text{ m}^2 \times 3.300,-\text{YTL}/\text{m}^2 = 34.650.000,-\text{YTL}$ olarak belirlenmiştir.

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Yöntemin uygulanmasında, ticari binaların geri dönüşüm süresi olarak 14 - 15 yıl kabul edilmiş ve binanın 14 yıllık gelirinin bugünkü finansal değeri hesaplanmıştır.

Varsayımlar ve kabuller :

- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan :**

- Kiraya esas alan 10.500 m²'dir.
- Kat bazında detaylı kira değerleri sayfa 19 belirtilmiş olup aylık toplam kira geliri 2008 yılı için 105.000,-USD olarak kabul edilmiştir. Aylık kira gelirinin her yıl için % 4 olarak artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı :**

Doluluk oranı 2008 yılı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **Makroekonomik Büyüklükler :**

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

- **Reel İskonto Oranı :**

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

- **Reel Uç Büyüme Oranı:**

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

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın kira hasılatının bugünkü finansal değeri **16.395.954,-USD (~ 24.890.000,-YTL) (*)** olarak bulunmuştur.

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

9.c) Taşınmazın değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	34.650.000,-YTL
Gelir İndirgeme	24.890.000,-YTL

İki yöntemle ulaşılan değer arasında fark olduğu görülmektedir.

Bu fark son yıllarda satış değerleri ile kira değerlerinin aynı oranda artış göstermemesi nedeniyle satış ve kira değerleri arasındaki makasın satış değerleri lehine açılmasından kaynaklanmaktadır.

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

Bu yaklaşımdan hareketle taşınmazın arsa dahil toplam pazar değeri **34.650.000,-YTL** olarak belirlenmiştir.

10. TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

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 aylık kira değerleri ile aylık toplam kira değeri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	m ² AYLIK KİRA DEĞERİ (YTL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (YTL)
2. Bodrum	573,23	8	4.585
1. Bodrum	574,61	8	4.595
Zemin	1.183,73	22	26.040
Asma	985,23	17	16.750
1. normal	1.262,38	17	21.460
2. normal	1.202,38	17	20.440
3. normal	1.202,38	17	20.440
4. normal	1.202,38	17	20.440
5. normal	1.202,38	17	20.440
Çatı	1.111,30	6	6.670
TOPLAM	10.500,00		(161.860) ~ 162.000

11. 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 kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	YTL	USD	EURO
Taşınmazın pazar değeri	34.650.000	22.826.000	16.252.000
Taşınmazın aylık kira değeri	162.000	106.720	75.985

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 40.887.000,-YTL, KDV dahil aylık kira değeri ise 191.160,-YTL'dir.

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

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2008 (Ekspertiz Tarihi : 25 Kasım 2008)

Saygılarımızla,

Tarık ACAYIR
İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

İsmail KILIMCI
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- İNA tablosu
- Konum planı
- Uydu görünümü
- Tapu sureti
- Tapu takyidat yazısı
- 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 ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce hazırlanmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)

TSKB HİZMET BİNASI'NA

(USD)

Operasyonel Varsayımlar
Kıraya Esas Alan (m²)
Aylık Toplam Kıra Geliri

10.500,00
105.000

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aylık Kıra Değeri için Yıllık Artış Oranı		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Toplam Aylık Kıra Geliri	105.000	109.200	113.568	118.111	122.895	127.749	132.858	138.173	143.700	149.448	155.426	161.643	168.108	174.833
Doluluk Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar

Reel İskonto Oranı (2009)	10,00%
Reel İskonto Oranı (2008-2010)	9,00%
Reel İskonto Oranı (2011 ve sonrası)	8,00%
Reel Üç Büyüme Oranı	0,00%

USD Yıllık Enflasyon Oranı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%

Reel İskonto Oranı	10,00%	9,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Nominal İskonto Oranı	14,40%	13,36%	13,36%	12,92%	12,92%	12,92%	12,92%	12,92%	12,92%	12,92%	12,92%	12,92%	12,92%	12,92%
İskonto Faktörü	1,00	0,94	0,88	0,73	0,65	0,59	0,52	0,46	0,41	0,37	0,32	0,29	0,26	0,23

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)

0%

Operasyonel Gellirler	16.935	1.310.400	1.362.816	1.417.329	1.474.022	1.532.983	1.594.302	1.658.074	1.724.397	1.793.373	1.865.108	1.939.712	2.017.301	2.097.993
Kıra Gellirleri	16.935	1.310.400	1.362.816	1.417.329	1.474.022	1.532.983	1.594.302	1.658.074	1.724.397	1.793.373	1.865.108	1.939.712	2.017.301	2.097.993
Operasyonel Kar	16.935	1.310.400	1.362.816	1.417.329	1.474.022	1.532.983	1.594.302	1.658.074	1.724.397	1.793.373	1.865.108	1.939.712	2.017.301	2.097.993

Serbest Nakit Akımı	16.935	1.310.400	1.362.816	1.417.329	1.474.022	1.532.983	1.594.302	1.658.074	1.724.397	1.793.373	1.865.108	1.939.712	2.017.301	2.097.993
Uç Değer														26.224.908

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	16.920	1.228.496	1.127.060	1.038.776	961.830	890.583	824.614	763.532	706.974	654.605	606.116	561.218	519.647	481.154
Uç Değerin Bugünkü Değeri														6.014.430

28/12/2008 itibarıyla Toplam Değer (USD) 16.395.964