

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KAĞITHANE İLÇESİ' NDE YER ALAN
6868 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ ÇELİK&ÖZER
ENDÜSTRİ MERKEZİ' NİN ~% 56,95 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.11.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2019
RAPOR TARİHİ	07.01.2020
RAPOR NO	SRV-1910178
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	6868 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN BAHÇELİ KARGİR BİNA'NIN (ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ) %56,95 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	HAMİDİYE MAHALLESİ, GİRNE CADDESİ, NO:49/1 ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ KAĞITHANE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Belgesi(kopya)
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6868 ada, 1 nolu parselde kayıtlı "Bahçeli Kargir Bina" (Çelik&Özer Endüstri Merkezi) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (%56,95) pazar değerinin tespit edilmesidir. Taşınmazın tapu kayıtlarına göre %56,95 hissesi Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olup %43,05 hissesi ise farklı hisse oranları ile Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş., Halit Serhan Arcivelek, Fatma Zerrin Kıvanç üzerine kayıtlı durumdadır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349
Darphane - Beşiktaş / İSTANBUL - TÜRKİYE

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan binanın değerlendirme tarihindeki Servet Garimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 56,95 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SRV-1910178 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1410005	SRV-1510005	SRV-1611005
Rapor Tarihi	30.12.2014	31.12.2015	30.12.2016
Rapor Konusu	13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %57 hissesi	13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %57 hissesi	Bahçeli Kargir Bina nitelikli taşınmazın %56,95 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	Metin EVLEK Berrin K.SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	17.946.482	20.798.904	24.784.022

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : KAĞITHANE
Bucağı :
Mahallesi : MERKEZ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 6868
Parsel No : 1
Alanı : 3.799 m²
Vasfı : BAHÇELİ KARGİR BİNA
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETLİ

Sahibi :

Yevmiye No :
Cilt No : *Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.*
Sayfa No :

Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 22.10.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazların hisseleri üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar

(Ana Taşınmaz): Tüm hisseler üzerinde;

* Yönetim Planı: 07.04.2008. Tarih-Yevmiye: 07.04.2008-5232

* Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.Tarih-Yevmiye: 14.12.2009-18628

* Yönetim Planı:01.03.2017. Tarih-Yevmiye: 01.03.2017-3725

Şerhler:

-Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş. hisseleri üzerinde;

* Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 08.04.2008 tarih 5332 yevmiye ile 99 yıllığına 1 YTL karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 10.01.2007)

(İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

- Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş. hisseleri üzerinde;

* Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 20.02.2019 tarih 160047 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 951.764,03 TL (Alacaklı:0) Tarih-Yevmiye: 21.02.2019-3153

İlgili haciz değerlendirme konusu Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde yer almamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: 24.06.2016 tarihinde kat mülkiyeti terkin edilmiş olup 01.03.2017 tarihinde 12 bağımsız bölüm olacak şekilde kat mülkiyeti yeniden tesis edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan 01.11.2019 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu parsel 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı'nda TK2 (KAKS: 2.00) simgeli 08.05.1990 onaylı 1/1000 ölçekli Hasdal Sular İdaresi toplu konut alanında kalmakta olup, kısmen yola terki bulunmaktadır. Belediyeden edinilen bilgiye göre bu terk yapıyı olumsuz etkilememektedir. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip olduğundan yeni imar durumu taşınmazı olumsuz etkilememektedir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Kağıthane Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 13.04.2007 tarih 1/93 no ile yeni yapı ruhsatı ve 07.12.2009 tarih ve 1/15 no ile yapı kullanma izin belgesi, 18.12.2015 tarih ve 10-34 no ile tadilat ruhsatı ve 13.04.2016 tarih ve 3-31 no ile yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür.

Taşınmaza ait Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 16.12.2015 tarihli 2015/1885377 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

Taşınmazlar güncel imar planında "toplu konut alanı"nda kalmakta olup, ruhsat aldığı tarihte geçerli olan 08.09.1990 tarih ile onaylı uygulama imar planına istinaden inşa edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesine sahip olması ve yasal sürecini tamamlamış olması (ruhsat, iskan vb.) nedeniyle taşınmazlar güncel imar planından etkilenmemektedir.

İLK RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ				
ADA	PARSEL	YAPI SINIFI	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)
6868	1	IV A	Bina İçindeki İşyeri	7.282,00
			Trafo Merkezleri (Yerel)	76,80
			Ortak Alan	13.564,60
			TOPLAM	20.923,40

TADİLAT RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ				
ADA	PARSEL	YAPI SINIFI	NİTELİĞİ	ALANI (M ²)
6868	1	IV A	Bina İçindeki İşyeri	12.590,01
			Ortak Alan	8.433,62
			TOPLAM	21.023,63

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının alan ve kullanım niteliği olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

Binanın toplam alanı mevcut duruma ve tadilat ruhsatı sonrası alınmış yapı kullanma izin belgesine göre 21.023,63 m² dir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın 13.04.2016 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre yapı denetim hizmetini Teknik Hizmet Yapı Denetim A.Ş. üstlenmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 6868 ada 1 parsel üzerinde yer alan Çelik Özer Endüstri binasıdır. Taşınmazın bulunduğu Çelik&Özer Endüstri Merkezi 4 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşmaktadır. 28.12.2015 tarihi onaylı tadilat projesine ve 13.04.2016 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın tamamı ticari amaçlı kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

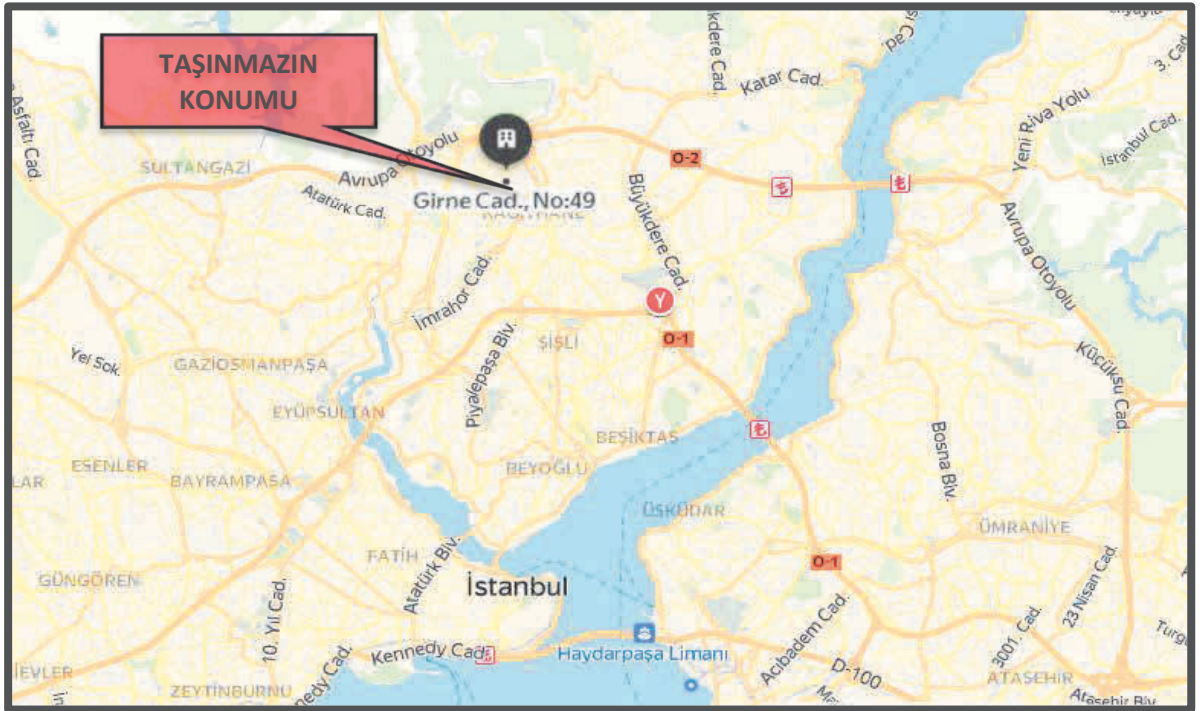
Değerleme konusu bina Hamidiye Mahallesi, Girne Caddesi, No:49/1 Kağıthane/İstanbul adresinde bulunmaktadır. Binanın bulunduğu parselin Girne Caddesi ve Soğuksu Caddesi olmak üzere 2 adet caddeye cephesi bulunmaktadır.

Etrafında nirengi noktası niteliğinde Başak Konutları, Ulu Camii, Ekrem Cevahir İmam Hatip Lisesi vb. bulunmaktadır. Türk Telekom Arena Stadi, Avrupa Otoyolu, Vadiİstanbul, Kağıthane Merkezi yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu parselin Girne Caddesi ve Soğuksu Caddesi olmak üzere 2 adet caddeye cephesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım bu iki cadde üzerinden sağlanabilmektedir. Merkezi bir konumda yer almaları nedeniyle toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait 28.12.2015 tarihli mimari proje Kağıthane Belediyesi'nde ve TKGM Sistemi'nde incelenmiştir. Ana gayrimenkul; 4 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. 1., 2., 3. ve 4. bodrum katların Soğuksu Caddesi üzerinden bağımsız girişleri bulunmaktadır. Normal katlarda araç ve yaya rampası mevcuttur ve her kata araç girişi yapılabilmektedir. Binada 2 adet yolcu asansörü bulunmaktadır. 4. bodrum katta; binaya ait otopark, 2 tonluk su deposu, binaya ait ortak alanlar için kullanılan jeneratör ile firmalara ait jeneratörler, yangın sistemi ve güvenlik tarafından kullanılan ofis bulunmaktadır. Ana taşınmazın projesine göre kat alanları dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Katı	Emsale Giren Alan	Brüt Alan
4.Bodrum	00,00 m ²	3026,70 m ²
3.Bodrum	102,40 m ²	3032,90 m ²
2.Bodrum	1154,54 m ²	3063,42 m ²
1.Bodrum	821,03 m ²	3074,51 m ²
Zemin	1873,17 m ²	3099,00 m ²
1.Kat	1868,49 m ²	2973,86 m ²
2.Kat	1777,00 m ²	2753,24 m ²
TOPLAM	7596,63 m²	21023,63 m²

4. bodrum katta mevcut projesine göre otopark, sığınak, pano odası, su deposu ve hidrofor bulunmakta olup katın brüt kullanım alanı yaklaşık olarak 3.026,70 m² dir. Mevcut durumda bina otopark alanı, sistem odası, jeneratör odası, hidrofor dairesi, baz istasyonu bulunmaktadır.

3. bodrum kat projesine göre 2 adet ofis bölümü ve otopark kullanımından oluşmaktadır. Mevcut durumda katın tamamı Teda Tekstil isimli firmaya kiralanmıştır. Katın brüt kullanım alanı 3.032,90 m² dir.

2. bodrum kat projesine göre 2 adet ofis bölümü ve kapalı teras alanı bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 3.063,42 m² dir. Mevcut durumda katın tamamı Filo Kiralama isimli firmaya kiralanmıştır.

1. bodrum katta projesine göre 2 adet ofis, trafo, kapalı teras alanı ve mescit bulunmaktadır. Mevcut durumda katın tamamı Teda Tekstil isimli firmaya kiralanmıştır. Trafo bölümü 78,80 m² kullanım alanına sahiptir. Kat alanı 3.074,51 m²dir.

Zemin katta projesine göre 2 adet ofis bölümleri ve kapalı teras alanları bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 3.099 m²dir. Mahallinde Girne Caddesi' ne cephe dükkan bölümünde "Happy Center" isimli market, arka cephede bulunmakta olan işyeri ise RND Yazılım isimli firma tarafından depo kullanılmaktadır.

1. Normal katta projesine göre 2 adet ofis bölümü ve kapalı teras alanları bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 2.973,86 m²dir. Mahallinde ön cepheye bakmakta olan bölüm "ASF Işık Sistemleri ve arka cepheye bakmakta olan ofis bölümü ise SNY İthalat İhracat isimli firmalara tarafından kullanılmaktadır.

2. Normal katta projesine göre 2 adet ofis bölümü, kapalı ve açık teras bölümleri bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 2.753,24 m²dir. Kat iki bağımsız bölüm de hali hazırda tv stüdyoları olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazların Servet GYO dan temin edilen örnek kira sözleşmeleri incelenmiştir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	IV-A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima+Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel Kaplama Teras Çatı
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Girne Caddesi-Soğuksu Caddesi ve şehir manzarası
Cephesi	:	Girne Caddesi-Soğuksu Caddesi
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

4. bodrum katlarda zeminler beton, duvarlar plastik boya, tavanlar ise betondur.

Zemin Katta market kullanımı olup, marketin bulunduğu zemin kat ön cephede bulunmakta olan dükkan bölümünün iç mekanlarında zeminler seramik, duvarlar boyalı, tavan asma tavadır. Kullanımına uygun olarak iç dizaynı yapılmıştır.

Diğer katlarda bulunan işyerlerin kullanıcı ihtiyaçlarına göre dizayn edilmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

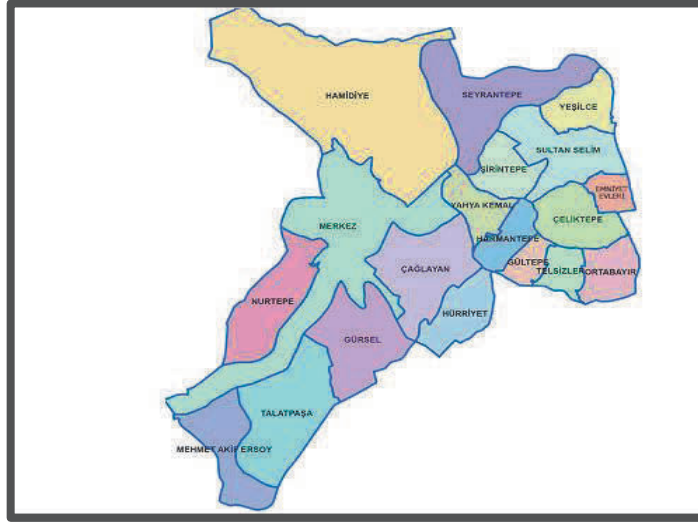
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt istemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15 milyonun üzerindedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Kağıthane İlçesi

Kağıthane, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçesidir. Kuzeyde Sarıyer, kuzeydoğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda da Eyüp ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı vardır.

Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.



1955 Nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen Kağıthane nüfusundaki büyük gelişme 1955 yılından sonra başlamıştır. 1 Mart 1963 tarihine kadar köy muhtarlığı ile yönetilmiş, mezbananın kuzeybatısındaki Pınala semtinde (Kemberburgaz yolu) üzerinde gelişmeler başlamıştır. 1953'te bir dernek kararıyla Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri kurularak, 1934 yılında oluşan yangında evi yananlara dağıtılmıştır. Önce 45 haneyle başlayan yerleşme zamanla çoğalmış ve 1960 yılından önce İstanbul'da girişilen geniş çaptaki, imar hareketlerinden çeşitli yol kamulaştırmaları nedeni ile Gültepe, Harmantepe, Çeliktepe ve Ortabayır semtlerinde İstanbul Mesken ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından halka yer verilmiş ve böylece bu mahallelerin nüvesi atılmıştır.

Kağıthane Belediye sınırları içinde yerleşme merkezde başlamışsa da burada fazla gelişme göstermeden Çağlayan, Çeliktepe ve devamı olan Sanayi sırtlarında yoğun bir şekilde yerleşmeler başlamıştır. Kağıthane ilçesi bugün 19 mahalleden ibarettir. Kağıthane ilçesi İstanbul'un Şişli ilçesinin Merkez Bucağı'na bağlı köy statüsündeyken, 8 Temmuz 1987 Tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3392 sayılı Kanunla Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. 8 Ağustos 1988 tarihinde kaymakamlığın ve diğer resmi dairelerin kurulması ile hizmet vermeye başlamıştır. 26 Mart 1989 tarihinde yapılan mahalli idareler seçimleri ile belediye başkanlığı oluşturulmuştur. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 verilerine göre ilçe nüfusu 440 binin üzerindedir.

Kağıthane'de sanayi, finans ve eğlence merkezlerinin çoğu güneyde ve doğuda yer almaktadır. Güney, Şişli'nin de güneyine yakın olduğu için Kağıthane'de lüksün kalbi olmuştur. Ayrıca Kağıthane'nin doğusu da lüksün merkezidir, burası Levent'e de yakındır. Kağıthane'nin merkezi de bir tiyatro merkezidir, burada Küçük Kemal çocuk sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatrolarının Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Ayrıca ilçe belediyesine ait kültür merkezi ve nikah salonları gibi merkezi binalarda yer almaktadır

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kağıthane Belediyesi, Kağıthane Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyidir.
- * Otoparkı bulunmaktadır.
- * Yapı kullanma izin belgesine sahiptir.
- * Konut ve AVM Projelerinin yer aldığı bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir.
- * İş Merkezi alanlarına uzak konumda yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi ve
 - Pazar Yaklaşımı Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık/Kiralık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum		Opus Project	
TEL 1 ; 0 532 491 83 93			
ALINAN BİLGİ			
Kağıthane Merkezi Anadolu Caddesi üzerinde yer alan 3 bodrum+zemin+7 normal katlı, toplam 8830m ² alanlı, plaza donatılarına sahip bina 90.000.000 TL bedelle satılık, 400.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz daha merkezi konumda ve inşaat kalitesi daha iyidir.			
SATILIK	8830 .-M ²	90.000.000 .-TL	10.193 .-TL/M ²
KİRALIK	8830 .-M ²	400.000 .-TL	45 .-TL/M ²
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum		Özgenç Gayrimenkul	
TEL 1 ; 0 555 025 61 34			
ALINAN BİLGİ			
Soğuksu Caddesi üzerinde yeni binada yer alan 120 m ² alanlı, aylık 10.620 TL (9.000 TL+KDV) kira getirisi olan ve BİM Market tarafından kullanılan dükkan 2.290.000 TL bedelle satılıktır. Benzer konum özelliklerine sahip, alan olarak çok daha küçük ve yeni binada yer almaktadır.			
SATILMIŞ	350 .-M ²	2.290.000 .-TL	6.543 .-TL/M ²
KİRALIK	350 .-M ²	10.620 .-TL	30 .-TL/M ²
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum		Emlak Point	
TEL 1 ; 0 532 265 47 06			
ALINAN BİLGİ			
Taşınmaza yakın konumda, İmrahor Caddesi'ne cepheli bodrum+ zemin+ 3 normal katlı, toplam 750m ² alanlı bina 4.900.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum ve zemin kat kurumsal kiracısı tarafından dükkan, normal katlar ise özel eğitim okulu olarak kullanılmak olup toplam 22.000 TL kira getirisi bulunmaktadır. Taşınmaz uzun süredir firma portföyünde yer almaktadır. Benzer niteliklidir.			
SATILIK	750 .-M ²	4.900.000 .-TL	6.533 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	22.000 .-TL	29 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Özgeç Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 555 025 61 34

ALINAN BİLGİ

Soğuksu Caddesi üzerinde yeni binada yer alan 120 m² alanlı, aylık 3600 TL kira getirisi olan ve pastane olarak kullanılan dükkan 1.150.000 TL bedelle satılıktır. Benzer konum özelliklerine sahip, alan olarak çok daha küçük ve yeni binada yer almaktadır. Emsal taşınmaz dükkan nitelikli olup paçal m2 birim değerinin piyasa koşullarına göre daha yüksek olduğu görülmüştür.

SATILIK	120 .-M ²	1.150.000 .-TL	9.583 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	3.600 .-TL	30 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Century 21 Sinerji

TEL 1 ; 0 532 7362363

ALINAN BİLGİ

Kağıthane Merkezi Bağlar Caddesi üzerinde yer alan 12 katlı, toplam 3200m² alanlı bina 14.800.000TL bedelle satılıktır. Taşınmaz daha merkezi konumda, ancak natamamdır. Taşınmaz natamam olması sebebi ile m2 birim değerinin daha düşük olduğu görülmektedir.

SATILIK	3200 .-M ²	14.800.000 .-TL	4.625 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Power

TEL 1 ; 0 541 740 23 50

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bölgede Girne Caddesi üzerinde yaklaşık 30 yıllık 5 katlı ticaret fonksiyonlu, toplam 1.200 m² alanlı bina 4.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz benzer konumdadır, Ancak yaşı ve binanın iskanının olmaması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmaz daha değerlidir.

SATILIK	1200 .-M ²	4.500.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Satılık Emsaller Krokisi



Kiralık İşyeri Emsalleri
1 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Remax Müjde

TEL 1 ; 0 530 325 60 80

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz karşısında yer alan 15-20 yıllık binanın kot farkı nedeniyle Soğuksu Caddesi üzerinden doğrudan girişi bulunan 1.normal katı ve 2. normal katı 79.000 TL bedelle kiralıktır. Her kat 2000 m² olmak üzere toplamda 4000 m² alana sahiptir. Taşınmazın ortalama 14.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	4000 .-M ²	14.000.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
KİRALIK	4000 .-M ²	79.000 .-TL	20 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Starnet Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 321 23 24

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda, Ata Sokak üzerinde yer almakta olan 4 katlı, ticari fonksiyonlu 2000 m² alanlı bina 23.000.-TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazlar, konum ve inşa özellik olarak daha değerlidir.

KİRALIK	2000 .-M ²	23.000 .-TL	12 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Bento Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 381 96 45

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Cendere Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 2000m² arsa üzerinde 4 katlı toplam 3200 m² alanlı, önüne tır yanaşabilir natamam bina aylık 50.000 TL bedelle kiralıktır. Daha merkezi konumda olması avantajı, natamam olması ise dezavantajdır.

KİRALIK	3200 .-M ²	50.000 .-TL	16 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Fokus Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 284 76 93

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Zülal Sokak üzerinde giriş katta yer alan 850 m² alanlı, önüne araç yanaşabilir imalathane aylık 15.500 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazlar daha merkezi konumda ve inşaat kaliteleri daha yüksektir.

KİRALIK	850 .-M ²	15.500 .-TL	18 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibi

TEL 1 ; 0 532 155 52 53

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Söyler Caddesi üzerinde giriş katta yer alan 800 m² alanlı, market olmaya uygun dükkan aylık 12.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazların inşaat kaliteleri daha yüksektir.

KİRALIK	800 .-M ²	12.000 .-TL	15 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

Kiralık Emsaller Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 5	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		90.000.000	14.800.000	4.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	21.023,63	8.830 10.193	3.200 4.625	1.200 3.750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHE		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
YAPI KALİTESİ		Yeni Bina	Natamam Bina	30 Yıllık İskansız Bina
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-35%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.550	4.077	3.006	3.563

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		79.000	23.000	50.000
KİRA TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	21.023,63	4.000	2.000	3.200
BİRİM M ² DEĞERİ		20	12	16
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHESİ		BENZER	KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	-10%
YAPI KALİTESİ		yapım yılı	yapım yılı	natamam
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	40%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15,98	18	16	14

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu bina ofis, dükkan, trafo ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden pazar yaklaşımı yöntemi sonucu birim m² değeri 3.550.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 15,98.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
21023,63 m ²	3.550 TL/m ²	74.634.000 TL	12.542.265 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95)		42.504.000 TL	7.142.809 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması ve yapı kullanım izin belgesi bulunduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,30-%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,43 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	8830	400.000	4.800.000	90.000.000	5,33%
Emsal 2	350	10.620	127.440	2.290.000	5,57%
Emsal 3	750	22.000	264.000	4.900.000	5,39%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu bina ofis, dükkan, trafo bölümleri ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden Emsal Karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 15,72.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (\$)
20923,50 m ²	15,98 TL/m ²	4.012.000 TL	674.218 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%56,95)		2.284.834 TL	383.967 \$

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
20923,50 m ²	15,98	4.012.000,00	5,43%	73.885.819,52
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95)			42.078.000 TL	7.071.220 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	74.634.000,00 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	42.504.000,00 TL

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	73.885.819,52 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	42.078.000,00 TL

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Çelir&Özer Endüstri Merkezi toplam 12 adet bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bağımsız bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek ve bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın bulunduğu yapının inşaatı tamamlanmıştır. Bina, yapı kullanım izin belgesi almış ve yasal sürecini tamamlanmıştır.

Taşınmaz, güncel imar planında "toplu konut alanı"nda kalmakta olup, ruhsat aldığı tarihte geçerli olan 08.09.1990 tarih ile onanlı uygulama imar planına istinaden inşa edilmiştir. Kat mülkiyetli olması ve yasal sürecini tamamlamış olması (ruhsat, iskan vb.) nedeniyle taşınmazların güncel imar planından etkilenmediği düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazın mevcut kullanımı ile tapu tescili uyumludur. Taşınmaz bir bütün olarak değerlemeye alınmış olup, bina için cins tashihi yapılmış, ana taşınmaz niteliği tamamlanmış bir binayı tanımlayacak şekilde düzenlenmiş ve mevcutta bina olarak kullanılmaktadır. Bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde "BİNA" olarak yer almasında Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak kiralanabilir olması nedeniyle bina olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde binanın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alındığında brüt alan üzerinden 15,72.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür.

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında raporun 6.5.4. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerlendirme konusu % 56,95 hissenin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

74.634.000 .-TL

(Yetmiş Dört Milyon Altı Yüz Otuz Dört Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

80.604.720 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan % 56.95 oranındaki hissenin toplam değeri için(trafo hariç) ;

42.504.000 .-TL

(Kırk İki Milyon Beş Yüz Dört Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

50.154.720 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%08)
74.634.000	12.542.265	11.202.101	80.604.720

SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%08)
42.504.000	7.142.809	6.379.587	45.904.320

1 USD = 5,9506 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6625 .-TL 31.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.