

# **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**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.11.2016
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	10.11.2016
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	28.12.2016
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2016
<b>RAPOR NO</b>	SRV-1611005
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BAHÇELİ KARGİR BİNANIN (ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ ) %56,95 HİSSESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	HAMİDİYE MAHALLESİ GİRNE CADDESİ NO:49/1 ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ KAĞITHANE/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi(kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme 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, mlk 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'nın (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 Gayrimenkul 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 30.12.2016 tarih ve SRV-1611005 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ozan ALDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 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
<b>Rapor Numarası</b>	SIN-0806002	SRV-1410005	SRV-1510005
<b>Rapor Tarihi</b>	11.07.2008	30.12.2014	31.12.2015
<b>Rapor Konusu</b>	13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %57 hissesi	13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %57 hissesi	13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %57 hissesi
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	O.Tahsin AKYEL Zeliha ÖZCAN	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	Metin EVLEK Berrin K.SEVER
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	12.366.000	17.946.482	20.798.904

## 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 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	BAHÇELİ KARGİR BİNA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	CİNS TASHİHLİ
		<u>SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (216363/379900)</u>
Sahibi	:	Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş. (163357/379900) Halit Serhan Ercivelek (9/37990) Fatma Zerrin Kıvanç (9/37990)
Yevmiye No	:	13013
Cilt No	:	456
Sayfa No	:	44883
Tapu Tarihi	:	24.06.2016

*(\*)Taşınmazın ana gayrimenkul tescili 24.06.2016 tarihinde yapılmıştır. Bu tescile göre olan tapu belgesi henüz Tapu Müdürlüğü'nden temin edilmediği için rapora yine taşınmazın geçerli olan 1/1(tam) hissesine ilişkin mülkiyet bilgilerini gösteren tescil öncesi olan tapu belgeleri eklenmiştir.*

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 24.10.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

\* 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)*

Tüm hisseler üzerinde;

### **Beyan:**

\* Yönetim Planı: 07.04.2008 tarih 5232 yevmiye

\* 14.12.2009 tarih 18628 yevmiye ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 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 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 (TAKS: 0.25, KAKS: 1,80, H(max): 36.50 m.) simgeli yapılaşma şartlarında toplu konut alanında kalmakta olup, 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.

05.04.2012 tarih 5681 sayılı 1 no'lu Yapı Tatil Tutanağı ortak alanların ruhsat ve eklerine aykırı olarak kullanılması nedeniyle tutulmuş ve tutanağa istinaden 28.05.2013 tarih ve 986 sayılı encümen kararı ile 3194 sayılı imar kanununun 42. maddesi gereği para cezası verilmiş olup, dosyasında elde edilen bilgilerden ve taşınmaz için yerinde yapılan incelemelerde bu aykırılıkların giderildiği ve taşınmazın yapı kullanım izin belgesi aldığı görülmüştür. Bu nedenle bu tutanağın ve kararın mevzuat kapsamında taşınmazın değerine ve devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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 <sup>2</sup> )
6868	1	IV A	Bina İçindeki İşyeri	7.282,00
			Trafo Merkezleri (Yerel)	76,80
			Ortak Alan	13.564,60
			<b>TOPLAM</b>	<b>20.923,40</b>

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

### 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 m<sup>2</sup> 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. 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. Çelik & Özer Endüstri Merkezi Türk Telekom Arena Stadına, O2 Karayoluna 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 sağlanabilmektedir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait 16.12.2015 tarihli mimari proje Kağıthane Belediyesi'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 bulunmaktadır. Her kata araç girişi yapılabilmektedir. Binada 2 adet yolcu asansörü bulunmaktadır. 4. bodrum katta 2 tonluk su deposu, binaya ait jeneratör ve yangın sistemi bulunmaktadır.

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

**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 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda bina otopark alanı, sistem odası, jeneratör odası, hidrofor dairesi, baz istasyonu bulunmaktadır.

**3. bodrum kat** projesine göre 1 adet dükkan, 1 adet ofis bölümü ve otopark kullanımından oluşmaktadır. Mevcut durumda 1 adet ofis bölümü ve otopark kullanımından ibarettir. Katın brüt kullanım alanı 3.032,90 m<sup>2</sup> dir.

**2. bodrum kat** projesine göre 2 adet dükkan bölümü ve kapalı teras alanı bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 3.063,42 m<sup>2</sup> dir. Mevcut durumda katın tamamı Flo Kiralama isimli firmaya kiralanmıştır.

**1. bodrum katta** projesine göre 1 adet dükkan, 1 adet ofis bölümleri, trafo, kapalı teras alanı ve mescit bulunmaktadır. Trafo bölümü 78,80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Kat alanı 3.074,51 m<sup>2</sup>dir. Mevcutta girişe göre sağ tarafta trafo bulunmaktadır.

**Zemin katta** projesine göre 2 adet dükkan bölümleri ve kapalı teras alanları bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 3.099 m<sup>2</sup>dir. Mahallinde her Girne Caddesi' ne cephe dükkan bölümünde "Happy Center" isimli market, arka cephede bulunmakta olan dükkan farklı bir firma tarafından kullanılmaktadır.

**1. Normal katta** projesine göre 2 adet ofis bölümü ve kapalı teras alanları bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 2.973,86 m<sup>2</sup>dir. Mahallinde ön cepheye bakmakta olan bölüm "Asimetrik" isimli firma tarafından kullanılmaktadır. Arka cepheye bakmakta olan ofis bölümü ise hali hazırda boştur.

**2. Normal katta** projesine göre 2 adet ofis bölümü, kapalı ve açık teras bölümleri bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 2.753,24 m<sup>2</sup>dir. 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	:	IVA
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

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. Normal katlarda iç mekanlar 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, 14 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14 milyon 657 bin 434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, 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 Pırnala 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 girilen geniş çaptaki, imar hareketlerinden çeşitli yol kamulaştırılmaları 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 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 437.942 kişidir.

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, alış veriş 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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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 İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme 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 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 yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

#### **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.

#### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma 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  
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık İşyeri Emsalleri

<p><b>1 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>Kanallar Gayrimenkul</b>            TEL 1 ; 0 532 3653066  <b>ALINAN BİLGİ</b></p> <p>Taşınmaza yakın konumda Cabir Sokakta 20 yıllık, toplam 1.320 m<sup>2</sup>, 6 katlı ticari fonksiyonlu bina için 800.000.- \$ (~2.560.000.-TL) satış ve 13.000-TL kiralama bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>1320 .-M<sup>2</sup></td> <td>2.560.000 .-TL</td> <td>1.939 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KİRALIK</b></td> <td>1320 .-M<sup>2</sup></td> <td>13.000 .-TL</td> <td>10 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILIK</b>	1320 .-M <sup>2</sup>	2.560.000 .-TL	1.939 .-TL/M <sup>2</sup>	<b>KİRALIK</b>	1320 .-M <sup>2</sup>	13.000 .-TL	10 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	1320 .-M <sup>2</sup>	2.560.000 .-TL	1.939 .-TL/M <sup>2</sup>					
<b>KİRALIK</b>	1320 .-M <sup>2</sup>	13.000 .-TL	10 .-TL/M <sup>2</sup>					
<p><b>2 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>Mutluol Emlak</b>            TEL 1 ; 0 532 237 88 43  <b>ALINAN BİLGİ</b></p> <p>Taşınmazlara yakın konumda aynı mahallede, ara sokakta konumlu, yapım yılı değerlendirme konusu binaya göre daha eski olan 6 katlı, 1500 m<sup>2</sup> alana sahip ticari fonksiyonlu binanın mayıs ayında 2.500.000.-TL'den satış gördüğü ve haziran ayında 20.000.-TL'den kiralandığı bilgisi edinilmiştir. Alınan şifahi bilgiye göre satan kişi satış sonrası alması gereken miktarı peşin olarak tahsil etmiştir.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILMIŞ</b></td> <td>1500 .-M<sup>2</sup></td> <td>2.500.000 .-TL</td> <td>1.667 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KİRALANMIŞ</b></td> <td>1500 .-M<sup>2</sup></td> <td>20.000 .-TL</td> <td>13 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILMIŞ</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	2.500.000 .-TL	1.667 .-TL/M <sup>2</sup>	<b>KİRALANMIŞ</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	20.000 .-TL	13 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILMIŞ</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	2.500.000 .-TL	1.667 .-TL/M <sup>2</sup>					
<b>KİRALANMIŞ</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	20.000 .-TL	13 .-TL/M <sup>2</sup>					
<p><b>3 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>AA Emlak</b>            TEL 1 ; 0 553 7082144  <b>ALINAN BİLGİ</b></p> <p>Kağıthane merkezine yakın konumda Kumburgaz Caddesi' ne 2. parselde yaklaşık 15 yıllık 8 katlı bina toplam 5600 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 8.000.000.-\$(~25.600.000.-TL)'den pazarlanmaktadır. Ayrıca taşınmaz 35.000.-\$(~110.000.-TL'dan kiralanmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 1 yıldır satışta olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen satış ve kiralama fiyatlarının piyasa koşullarına göre yüksek olduğu düşünülmektedir.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>5600 .-M<sup>2</sup></td> <td>25.600.000 .-TL</td> <td>4.571 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KİRALIK</b></td> <td>5600 .-M<sup>2</sup></td> <td>110.000 .-TL</td> <td>20 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILIK</b>	5600 .-M <sup>2</sup>	25.600.000 .-TL	4.571 .-TL/M <sup>2</sup>	<b>KİRALIK</b>	5600 .-M <sup>2</sup>	110.000 .-TL	20 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	5600 .-M <sup>2</sup>	25.600.000 .-TL	4.571 .-TL/M <sup>2</sup>					
<b>KİRALIK</b>	5600 .-M <sup>2</sup>	110.000 .-TL	20 .-TL/M <sup>2</sup>					
<p><b>4 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>Kaçmaz Emlak</b>            TEL 1 ; 0 532 7362363  <b>ALINAN BİLGİ</b></p> <p>Taşınmaz ile aynı bölgede Dilaver Sokak üzerinde yaklaşık 10 yıllık 9 katlı bina toplam 5000 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 7.000.000.-\$(~22.400.000.-TL)'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz için istenilen fiyatın piyasa koşullarına göre yüksek olduğu düşünülmektedir.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>5000 .-M<sup>2</sup></td> <td>22.400.000 .-TL</td> <td>4.480 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILIK</b>	5000 .-M <sup>2</sup>	22.400.000 .-TL	4.480 .-TL/M <sup>2</sup>				
<b>SATILIK</b>	5000 .-M <sup>2</sup>	22.400.000 .-TL	4.480 .-TL/M <sup>2</sup>					
<p><b>5 - Beyan Eden Kişi, Kurum</b> <b>Karakoç Emlak</b>            TEL 1 ; 0 532 0 000 661 40 41  <b>ALINAN BİLGİ</b></p> <p>Taşınmaz ile aynı bölgede Eser Sokak üzerinde yaklaşık 20 yıllık 6 katlı ticaret + konut fonksiyonlu bina toplam 2228 m<sup>2</sup> alana sahip olup, 4.990.000.-TL'den pazarlanmaktadır.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>SATILIK</b></td> <td>2228 .-M<sup>2</sup></td> <td>4.990.000 .-TL</td> <td>2.240 .-TL/M<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>SATILIK</b>	2228 .-M <sup>2</sup>	4.990.000 .-TL	2.240 .-TL/M <sup>2</sup>				
<b>SATILIK</b>	2228 .-M <sup>2</sup>	4.990.000 .-TL	2.240 .-TL/M <sup>2</sup>					

### Kiralık İşyeri Emsalleri

#### 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Sinerji

TEL 1 ; 0 212 321 12 66

#### ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 4-5 bina yanında yer almakta olan yaklaşık 15-20 yıllık binanın giriş üstü 4 normal katının her biri 225 m<sup>2</sup> alana sahip olup, toplam 900 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazın haziran ayında 10.000.-TL'den kiralandığı bilgisi alınmıştır.

<b>KİRALANMIŞ</b>	900 .-M <sup>2</sup>	10.000 .-TL	11 .-TL/M <sup>2</sup>
-------------------	----------------------	-------------	------------------------

#### 2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Zirve Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 505 2760029

#### ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda, Dilaver Sokak üzerinde yer almakta olan ticari fonksiyonlu bina 2250 m<sup>2</sup> ve 25.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	2250 .-M <sup>2</sup>	25.000 .-TL	11 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

#### 3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Century 21 Sinerji

TEL 1 ; 0 555 2620691

#### ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Girne Caddesi' ne yakın Cebir Sokak üzerinde yer alan yaklaşık 12 yıllık 6 katlı olan ticari fonksiyonlu bina toplam 2500 m<sup>2</sup> ve 22.500.-TL kira bedeli ile pazarlanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	2500 .-M <sup>2</sup>	22.500 .-TL	9 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	-----------------------

### Emsal Krokisi



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		2.560.000	2.500.000	25.600.000
SATIŞ TARİHİ			2016-MAYIS	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 10%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	21.023,63	1.320 1.939 KÜÇÜK -20%	1.500 1.667 KÜÇÜK -20%	5.600 4.571 KÜÇÜK -20%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
CEPHE		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		KÖTÜ 10%	KÖTÜ 10%	İYİ -20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
YAPI KALİTESİ		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 7%
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		0%	0%	-43%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.070</b>	<b>1.939</b>	<b>1.667</b>	<b>2.606</b>

<b>KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		13.000	20.000	110.000
KİRA TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	21.023,63	1.320	1.500	5.600
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		10	13	20
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	10%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	10%	-20%
YAPI KALİTESİ				
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 7%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		10%	-10%	-43%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

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 m<sup>2</sup> 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 değerlendirilmesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m<sup>2</sup> değeri 2.070.-TL/m<sup>2</sup>, aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri ise 11.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
21023,63 m <sup>2</sup>	2.070 TL/m <sup>2</sup>	43.518.914 TL	12.299.733 \$
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95)</b>		<b>24.784.022 TL</b>	<b>7.004.698 \$</b>

## 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 %5,16-%9,60 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 7 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1320	13.000	156.000	2.560.000	6,09%
Emsal 2	1500	20.000	240.000	2.500.000	9,60%
Emsal 3	5600	110.000	1.320.000	25.600.000	5,16%

#### 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 m<sup>2</sup> değeri 11.-TL/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>	11,0 TL/m <sup>2</sup>	2.761.902 TL	780.595 \$
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%56,95)</b>		<b>1.572.903 TL</b>	<b>444.549 \$</b>

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri ( TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Kap. Oranı ( % )	Taşınmazın Değeri ( TL )
20923,50 m <sup>2</sup>	11,00	2.761.902,00	7,0%	39.455.742,86
<b>SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95)</b>			<b>22.470.046 TL</b>	<b>6.350.700 \$</b>

#### 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

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Emsal 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 emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

- Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>43.518.914,10 TL</b>
<b>SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>24.784.021,58 TL</b>

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>39.455.742,86 TL</b>
<b>SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)</b>	<b>22.470.045,56 TL</b>

#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu Çelir&Özer Endüstri Merkezi yapı kullanma izin belgesini almıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir. 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.

#### **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.

#### **6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

05.04.2012 tarih 5681 sayılı 1 no'lu Yapı Tatil Tutanağı ortak alanların ruhsat ve eklerine aykırı olarak kullanılması nedeniyle tutulmuş olup, dosyasında elde edilen bilgilerden ve taşınmaz için yerinde yapılan incelemelerde bu aykırılıkların giderildiği görülmüştür. Bu nedenle bu tutanağın mevzuat kapsamında taşınmazların değerine ve devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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 tashihih yapılmış, ana taşınmaz niteliği tamamlanmış bir binayı tanımlayacak şekilde düzenlenmiş ve mevcutta bina olarak kullanılmaktadır. Bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde "bina" olarak yer almaları gerektiği 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 11.-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;** değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar üzerindeki değerlendirilmesi 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

### 1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

**43.518.914 .-TL**

**(Kırk Üç Milyon Beş Yüz On Sekiz Bin Dokuz Yüz On Dört TürkLirası, On Krş)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**51.352.319 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

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

**24.784.022 .-TL**

**(Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Seksen Dört Bin Yirmi İki TürkLiras)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**29.245.145 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) (%18)
<b>43.518.914</b>	<b>12.299.733</b>	<b>11.759.962</b>	<b>51.352.319</b>

  

SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) (%18)
<b>24.784.022</b>	<b>7.004.698</b>	<b>6.697.298</b>	<b>29.245.145</b>

1 USD = 3,5382 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,7006 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

### Değerleme Uzmanı



**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

### 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 Deger 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.