

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KÂĞITHANE

ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ

~%56,95 HİSSESİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: SRVGY-2017-00006

Değerleme Tarihi: 29.12.2017

Rapor Tarihi: 05.01.2018



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	05.01.2018
Rapor No	:	SRVGY-2017-00006
Değerleme Tarihi	:	29.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6868 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan "Bahçeli Kargir Bina" Nitelikli Taşınmazın ~%56,95 Hissesinin Pazar Değeri Tespiti.
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	21.023,63 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	TK2 (Taks:0,25, Emsal: 1,80, Hmax:36.50 m)

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)		
	Taşınmazın Tamamının Toplam Değeri	Servet GYO A.Ş Hissesinin Toplam Değeri (%56,95)
KDV Hariç	58.866.000	33.526.000
KDV Dâhil	69.462.000	39.561.000

Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)		
	Taşınmazın Tamamının Toplam Değeri	Servet GYO A.Ş Hissesinin Toplam Değeri (%56,95)
KDV Hariç	15.606.000	8.888.000
KDV Dâhil	18.416.000	10.488.000

Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)		
	Taşınmazın Tamamının Yıllık Kira Değeri	Servet GYO A.Ş Hissesi Yıllık Kira Değeri (%56,95)
KDV Hariç	3.279.000	1.867.391
KDV Dâhil	3.869.000	2.204.000

Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)		
	Taşınmazın Tamamının Yıllık Kira Değeri	Servet GYO A.Ş Hissesi Yıllık Kira Değeri (%56,95)
KDV Hariç	869.000	495.100
KDV Dâhil	1.026.000	584.300

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
3. Değerlemede 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz alış Kuru 1 USD: 3,7719 TL kullanılmıştır.
4. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.



Değerlemede Görev Alan Kişiler

Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	9
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	9
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	9
1.3	Değerleme Tarihi	9
1.4	Dayanak Sözleşmesi	9
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	10
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	10
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
3	DEĞER TANIMLARI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	11
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	11
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	12
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	13
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	14
4.3	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	15
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.4.1	İstanbul İli	17
4.4.2	Kağıthane İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	20
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	20
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	23

5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	23
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	24
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	25
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	25
5.4.1	Yapısal İnşaat, İnşaat Özellikleri	25
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	26
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	27
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27
6.2	Swot Analizi	27
6.3	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	28
6.3.1	Emsal (Piyasa Değeri) Yaklaşımı	28
6.3.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
6.3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	29
6.3.3	Direkt Kapitalizasyon Analizi.....	29
6.3.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.3.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	31



6.3.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	31
6.3.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 05.01.2018

Rapor Numarası : SRVGY-2017-00006

Raporun Türü : İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6868 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan “Bahçeli Kargir Bina” Nitelikli gayrimenkulün ~%56,95 Hissesindeki güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kemal ÇETİN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

SPK Kapsam : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 02.10.2017 tarihinde çalışmalara başlanmış 05.01.2018 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 29.09.2017 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi :Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane
Beşiktaş/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 29.09.2017 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TANIMLARI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 79.814.871 kişidir. Bu sayının %50,2 (40 milyon 43 bin 650 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 771 bin 221 kişi) kadınlardan oluşur.

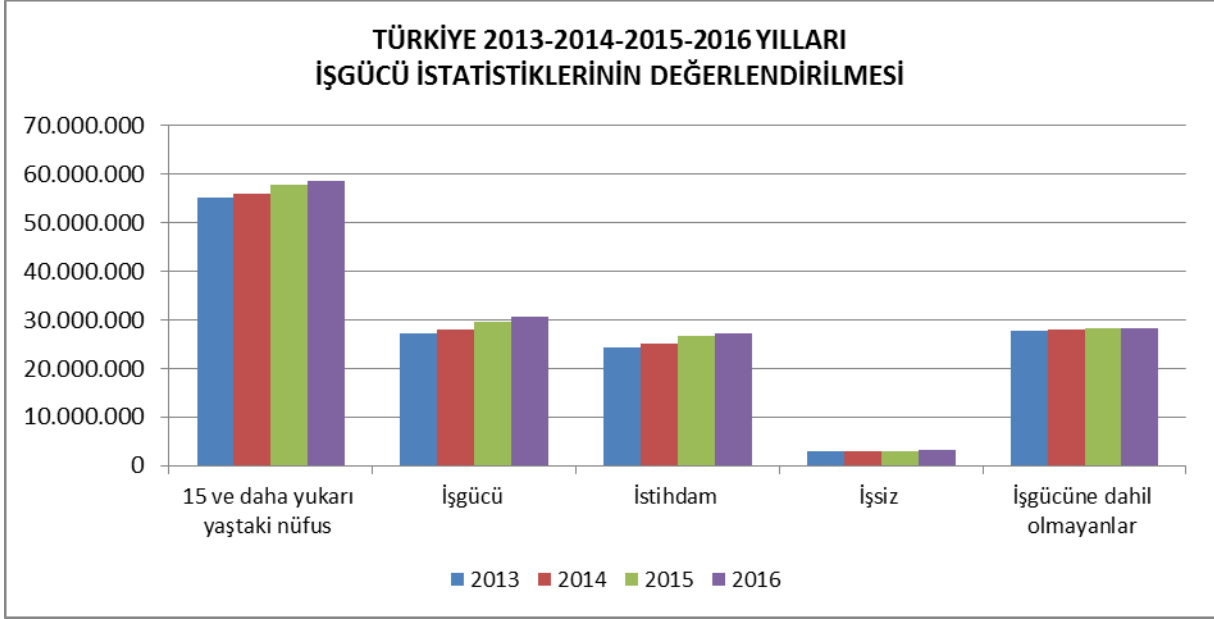
Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2016'da yüzde 24'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,5'dir. Nüfusun % 92,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 31,4'tür. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014, 2015 ve 2016 verileri karşılaştırılmıştır.

TÜRKİYE				
Satırlar	2013	2014	2015	2016
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451	6.409.722	6.217.919	6.143.123
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413	71.286.182	72.523.134	73.671.748
Türkiye Nüfusu	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000	56.084.000	57.854.000	58.720.000
İşgücü	27.323.000	28.036.000	29.678.000	30.535.000
İstihdam	24.433.000	25.194.000	26.621.000	27.205.000
İşsiz	2.890.000	2.841.000	3.057.000	3.330.000
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000	28.048.000	28.176.000	28.185.000
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,5	50	51,3	52
İstihdam Oranı (%)	44,3	44,9	46	46,3
İşsizlik Oranı (%)	10,6	10,1	10,3	10,9
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,9	12,3	12,6	13
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,7	19	19,3	19,6

*2013, 2014, 2015 ve 2016 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014, 2015 ve 2016 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.

2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

2016 yılı itibarı ile TCMB'nin sergilediği sıkı para politikası ile buna ilaveten hükümetin uyguladığı maliye politikası araçları ile ekonomide yeniden canlanma ve sektörel bazda hızlı toparlanma görülmeye başlanmıştır. Başta beyaz eşya, mobilya ve konut sektörü ile ilgili yapılan düzenlemelerin ekonominin büyümesine önemli destek verdiği görülmektedir. Benzer bir süreç ekonominin farklı katmanlarında bulunan işletmeler için KGF olanağının sağlanması ile yaratılmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşı %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, 2017 yılı ilk çeyreğinde %5 olarak oldukça iyi bir seviyede noktalamıştır. 2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiştir. Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür.

Enflasyon ve faiz oranları ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamamıştır. Faizlerin yüksek olmasının maliyet ve tüketim-yatırım eğilimi üzerine baskı yarattığı görülmektedir. Türkiye ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılamaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

4.3 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

“Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya’daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye’ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye’deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul’un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul’un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,



- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Özellikle İstanbul'da artan arsa fiyatlarına bir çözüm ve Anadolu'da artan kaliteli konut talebini karşılamak amacıyla sektörün önde gelen markalı şirketleri Anadolu'ya açılarak büyük etaplı projelere başlamıştır. Ancak bu girişimlere karşın hala Anadolu'daki konut satış fiyatlarının düşük olması İstanbul'da proje gerçekleştiren firmaların Anadolu'ya açılmasını sınırlı kalmasına neden olmaktadır.

2016 yılında Türkiye'de meydana gelen gelişmelere paralel olarak gayrimenkul piyasalarında bir durgunluk gözlemlense de hükümetin aldığı tedbirler ,inşaat firmaları ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren kuruluşların yapmış oldukları kampanyalar ile özellikle konut sektöründe yeniden bir hareketlenme gözlemlenmiştir.

ABD Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı Aralık ayında yaklaşık 10 yıl sonra aldığı faiz artırımı kararı, Türkiye ve diğer gelişen piyasalarda borçlanma maliyetlerinin yükselmesine neden olmuş ancak Türkiye tahvillerinin faizi, Fed'in gelecekte yapacağı faiz artırımlarının hızının korkulandan daha yavaş olabileceğinin anlaşılmasının ardından düşmüştür.

Türkiye'de gayrimenkule olan talebinin yüksekliği ve buna bağlı iç talep, Ortadoğu'dan gelen yatırımcıların özellikle İstanbul'a olan ilgisi, hükümetin sektöre daha fazla destek vermesi olasılığının yüksekliği, genç nüfus yapısı, hızla gelişen orta sınıf ve dolayısıyla iş hayatına dahil olan genç profesyonellerin etkisi ile tüketim harcamasına dayalı gelişme gibi faktörlere bağlı olarak 2018 yılında gayrimenkul sektörünün hareketli olması beklenmektedir.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup, 14,2 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. , dünyada ise 5. büyük şehridir.

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, 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.



Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.4.2 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. Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır.

Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı-Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

İlçe, Başbakanlık Osmanlı Arşivi'nin yeni binasına, özel üniversitelere ve okullara da ev sahipliği yapmaktadır.

Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur. İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaatı açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.



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. En büyük mahalleleri Seyrantepe, Hamidiye, Merkez ve Talatpaşa'dır. İstanbul Boğazı'nı Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollar, Kağıthane ilçesinden geçer. Bunlardan O-1 Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. O-2 Otoyolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunda izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol da O-1 ve O-2 otoyollarını birbirine bağlar. Yeni havalimanını merkeze bağlayan iki otoyoldan biri Kemerburgaz ve Göktürk üzerinden Hasdal mevkinde O-2'ye (TEM) entegre olmaktadır.

Kabataş-Mahmutbey metrosu ilçenin güneyinden geçmektedir. 2019 yılında tamamlanması planlanan Büyük İstanbul Tüneli (üç katlı tüp geçit), Ümraniye Çamlık'tan gelerek Avrupa yakasında Kağıthane Hasdal Kavşağı'na bağlanacaktır.

İstinye-İTÜ-Ayazağa-Kağıthane ile Üçüncü Havalimanı-Gayrettepe metroları, ayrıca yeniden canlandırılacak olan Haliç-Karadeniz sahra (Dekovil) hattı yine ilçeden geçmektedir

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

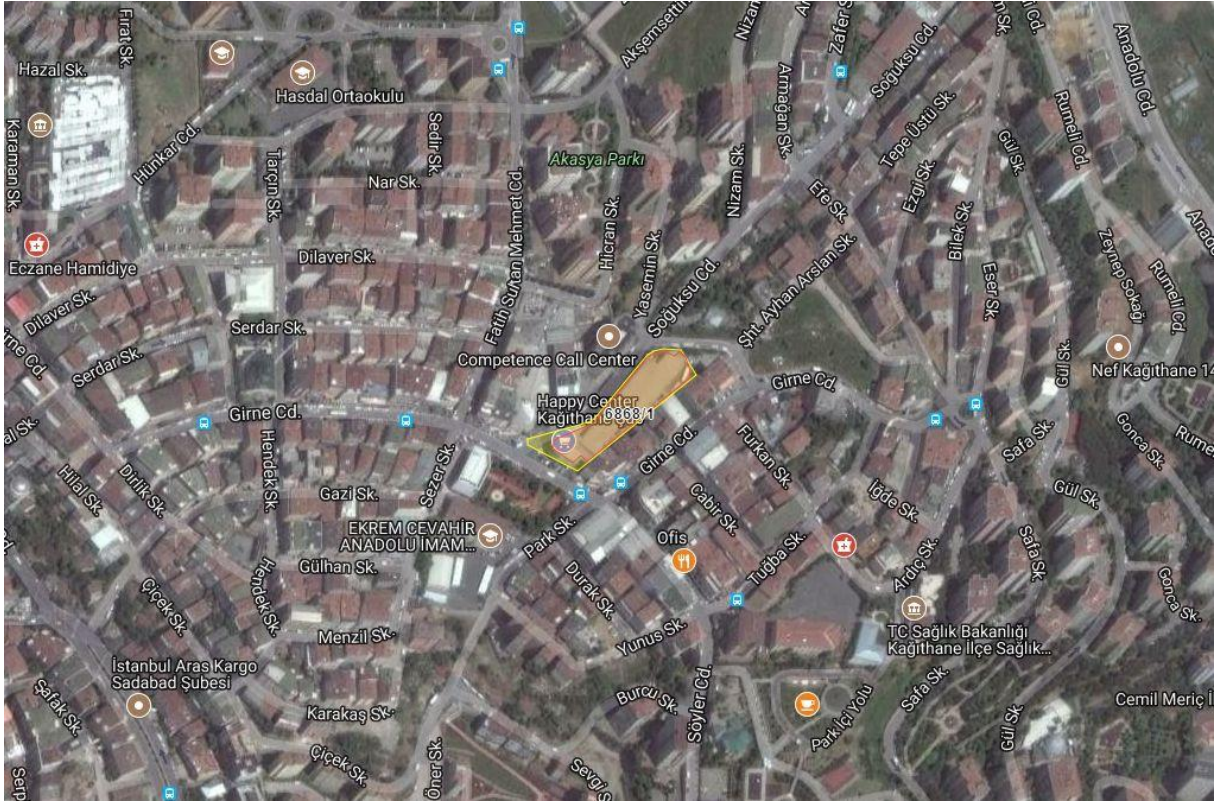
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi, Girne Caddesi No:49 konumlu binadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; Eski Haliç Üniversitesi önündeki kavşaktan Anadolu Caddesine bağlanılır, 800m ilerlendikten sonra sol tarafta Rumeli Caddesine bağlanılır, yaklaşık 580m ilerlendikten sonra Soğuksu Caddesine bağlanılır. Soğuksu Caddesinde yaklaşık 470m ilerlendiğinde değerlem konu taşınmaz sol tarafta konumlanmaktadır.

Konu parselin çevresinde konut yapıları bulunmaktadır. Taşınmazın çevresinde Eski Haliç Üniversitesi, Axis AVM, Türk Telekom Arena, İSKİ Arıtma tesisi, Tem Oto yolu ve az katlı konut amaçlı yapılar yer almaktadır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na bağlantısı yaklaşık 6,5 km, FSM Köprüsü'ne yaklaşık 9,1 km ve Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 27 km mesafede yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Gayrimenkul Çevresi Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Kağıthane
Mahallesi	:	Merkez
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	6868
Parsel No	:	1
Yüzölçümü	:	3.799m ²
Niteliği	:	Bahçeli Kargir Bina

*Binda kat mülkiyeti tesis edilmiş olup bağımsız bölümler aşağıdaki gibidir;

Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi / Yevmiye
3. Bodrum	1	74/1000	Ofis	Halit Serhan Arcivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
3. Bodrum	2	74/1000	Ofis	Halit Serhan Arcivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
2. Bodrum	3	59/1000	Dükkan	Halit Serhan Arcivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve	43/100	01.03.2017/3725

Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi / Yevmiye
				Değerlendirme A.Ş.		
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
2. Bodrum	4	92/1000	Dükkan	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
1. Bodrum	5	44/1000	Ofis	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
1. Bodrum	6	105/1000	Ofis	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
Zemin	7	42/1000	Ofis	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
Zemin	8	180/1000	Ofis	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
1. Normal	9	130/1000	Ofis	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
1. Normal	10	52/1000	Ofis	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
2. Normal	11	99/1000	Ofis	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725
2. Normal	12	49/1000	Ofis	Halit Serhan Ercivelek	9/37990	01.03.2017/3725
				Fatma Zerrin Kıvanç	9/37990	01.03.2017/3725
				Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	43/100	01.03.2017/3725
				Servet GYO A.Ş.	216363/379900	01.03.2017/3725

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

06.11.2017 Tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan alınan tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Şerh; 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)

Müştereken;

- Beyan; Yönetim Planı: 07.04.2008 tarih 5232 yevmiye
- Beyan; Yönetim Planı: 01.03.2017 tarih 3725 yevmiye
- Beyan; 14.12.2009 tarih 18628 yevmiye ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

Eklenti;

1 - 6 no'lu bağımsız bölümlerde depo 01.03.2017 tarih 3725 yevmiye ile kayıtlıdır.

1, 2 no'lu bağımsız bölümlerde otopark 01.03.2017 tarih 3725 yevmiye ile kayıtlıdır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet bilgilerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar taşınmazlarda herhangi bir kısıtlama oluşturmadığından dolayı, gayrimenkulün tapu kayıtları açısından sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca yoktur.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.11.2017 tarihli imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu mülk, 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 08.05.1990 onaylı, 1/1000 ölçekli Hasdal Sular İdaresi toplu konut alanı imar planı hükümleri geçerli toplu konut alanında kalmaktadır. Parselin kısmen yola terki bulunmaktadır.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan imar dosyası incelemesinde elde edilen ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Belge Türü	Tarih	Sayı	Alan
Yeni Yapı Ruhsatı	13.04.2007	1/93	20.923,40
Yapı Kullanım İzin Belgesi	07.12.2009	1/15	20.923,40
Tadilat Ruhsat	18.12.2015	10/34	21.023,63
Tadilat Projesi	28.12.2015	1885377	21.023,63
Yapı Kullanım İzin Belgesi	13.04.2016	3/31	21.023,63

18.12.2015 tarih ve 10/34 sayılı tadilat ruhsatına ve 13.04.2016 tarih ve 3/31 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre; iş yeri alanı 12.590,01 m², ortak alan 8.433,62 m² olup değerlemeye konu taşınmaz toplam 21.023,63 m² dir.

28.12.2015 tarihi onaylı tadilat projesine göre alan dağılımı aşağıdaki tablodan gösterilmiştir.

Katlar	Emsale Giren Alan	Brüt Alan
2. Kat	1.777,00	2.753,24
1. Kat	1.868,49	2.973,86
Zemin Kat	1.873,17	3.099,00
1. Bodrum Kat	821,03	3.074,51
2. Bodrum Kat	1.154,54	3.063,42
3. Bodrum Kat	102,40	3.032,90
4. Bodrum Kat	0,00	3.026,70
Toplam İnşaat Alanı	7.596,63	21.023,63

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün yapı denetimi Tatlısu Mah. Şenol Güneş Bul. A Blok No: 2A İç Kapı No: 41 Ümraniye/İstanbul Adresinde faaliyet gösteren Teknik Hizmet Yapı Denetim A.Ş tarafından yapılmıştır.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırma sonucunda mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Yapısal İnşaat, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6868 ada, 1 parsel no’lu, 21.023,63 m² yüzölçümüne sahip, “Yedi Katlı Betonarme Endüstri Merkezi ve Arsası” niteliklidir.

Parsel üzerinde, Çelik Özer Endüstri Merkezi olarak kullanılan, ayırık nizam, betonarme karkas yapı tarzında tek bina şeklinde inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. Bina; 4 bodrum kat+zemin kat+2 normal kat olarak inşa edilmiştir. Bina, parselin cephe aldığı Girne ve Soğuksu Caddesine konumlanmıştır.

4.Bodrum katın brüt alanı 3.026,76 m² olup, mevcut projesine göre otopark, sığınak, pano odası, su deposu ve hidrofor bulunmaktadır. Mevcut durumda bina kullanıcılarına ayrılmış otopark alanı, sistem odası, jeneratör odası, hidrofor dairesi ve baz istasyonu bulunmaktadır.

3.Bodrum katın brüt alanı 3.032,90 m² olup, katta projesine göre 1 adet dükkan, 1 adet ofis bölümü ve otopark alanı bulunmaktadır. Mevcut durumda 1 adet ofis bölümü ve otopark alanı bulunmaktadır.

2.Bodrum katın brüt alanı 3.063,42 m² olup, katta projesine göre 2 adet dükkan bölümü ve kapalı teras alanı bulunmaktadır. Mevcut durumda katın tamamı Flo Kiralama tarafından kullanılmaktadır.

1.Bodrum katın brüt alanı 3.074,51 m² olup, projesine göre 1 adet dükkan, 1 adet ofis bölümleri, kapalı teras alanı ve mesciten oluşmaktadır. Mevcutta trafo bulunmaktadır.

Zemin katın brüt alanı 3.099 m² olup, projesine göre 2 adet dükkan bölümleri ve kapalı teras alanları bulunmaktadır. Mevcut durumda Girne Caddesi'ne cephe dükkan bölümünde 'Happy Center' isimli market, arka cephede bulunmakta olan dükkan 'RND' isimli firma tarafından kullanılmaktadır.

1.Normal katın brüt alanı 2.973,86 m² olup, projesine göre 2 adet ofis bölümü ve kapalı teras alanları bulunmaktadır. Mevcut durumda ön cepheye bakmakta olan bölüm "Asimetrik" isimli firma tarafından kullanılmaktadır. Arka cepheye bakan olan ofis bölümünde ise kiralama yapılmış firmanın taşınması beklenmektedir.

2.Normal katın brüt alanı 2.753,24 m² olup, katta projesine göre 2 adet ofis bölümü, kapalı ve açık teras bölümleri bulunmaktadır. 2 kattaki 2 bağımsız bölümde mevcut durumda TV'S Firması tarafından tv stüdyoları ve ofis olarak kullanılmaktadır.

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Blok
Binanın Kat Adedi (Projesine Göre)	4 Bodrum + Zemin + 2 Normal
Ekspertiz Konusu Toplam İnşaat Alanı	21.023,63m ²
Yaşı	11
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Isıtma-Soğutma-Havalandırma Sistemi	Var (Kat kaloriferi + Doğalgaz)
Asansör	Var
Otopark	Var
Yangın Merdiveni/ Tesisatı	Var
Jeneratör	Var
Güvenlik	Var

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkul; önemli ana arterlere yakın konumdadır. Ulaşım kolay bir şekilde sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz perakende sektörü açısından hareketli bir bölgede yer almaktadır.
 - Değerleme konusu mülk, Soğuksu ve Girne Caddesi'ne cepheli olup köşe konumdadır. Çelik & Özer Endüstri Merkezi olarak kullanılmakta olan mülk Türk Telekom Arena Stadına, O2 Karayoluna yakın konumdadır.
 - Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde ilköğretim okulu bulunmaktadır. Bu nedenle yaya hareketi yüksek bir bölgedir.
 - Değerleme konusu mülkün üzerinde bulunduğu parsel, geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup, topografik yapısı oldukça eğimlidir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Bulunduğu bölge konut yoğunluğu açısından olgunlaşmış seviyededir.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Taşınmaz TEM Otoyoluna yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazın çevresi hızla gelişmektedir.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Konut yoğunluğunun fazla olmasından dolayı, şehir merkezine ulaşımında yoğun trafik problemi mevcuttur.
- Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir.

Fırsatlar

- Bölge yatırımcıların tercih ettiği, konut ve AVM projelerinin olduğu ve bu doğrultuda gelişen bir bölgedir.

Tehditler

- Döviz kurundaki hızlı artışın, USD ile kiralama yapan iş merkezlerinin performansını gelecekte olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir.
- ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması beklenmektedir. Bu durumun genel olarak gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir.

6.3 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın kat mülkiyeti tescil edilmiş olması nedeniyle emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

6.3.1 Emsal (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda ve yapılan görüşmelerde rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş, satışta olan ve kiralık ofis/iş yeri binası emsalleri araştırılmıştır.

6.3.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan bina emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK BİNA EMSAL LİSTESİ					
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak
Bina Emsal 1	Girne Caddesine yakın	3.000	11.550.000	3.850,00	Erol Akik Century 21 Sinerji 05552620691
Bina Emsal 2	Merkezde - Uğur Lisesi yakını	4.000	11.550.000	2.887,50	Kaçmaz Emlak Ali Bey 05327362363
Bina Emsal 3	Eski Beşler Sucuk Fabr. Yakın	5.000	26.950.000	5.390,00	Kaçmaz Emlak Ali Bey 05327362363
Bina Emsal 4	Hamidiye Mahallesi	5.000	30.800.000	6.160,00	Kaçmaz Emlak Ali Bey 05327362363
Bina Emsal 5	Merkez Mahallesi	3.000	11.165.000	3.721,67	Kaçmaz Emlak Ali Bey 05327362363
Bina Emsal 6	Hamidiye Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad.	1.200	3.500.000	2.916,67	Gesy Gayrimenkul Cristina Laru 05324716471
Bina Emsal 7	Hamidiye Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad.	2.000	6.930.000	3.465,00	Sahibinden Hasan Bey 05324551817



Değerleme Uzmanın Profesyonel Takdiri:

İncelenen emsallere, değerlendirme konusu mülk ile kıyaslanarak çeşitli konularda düzeltmeler yapılmıştır. Bunlar; konum, büyüklük ve mimari düzeltmelerdir.

Rapora konu olan mülk 21.023,63 m² olup, emsaller 1.200 m² ile 5.000 m² arasında değişmektedir. Bu nedenlere emsaller için %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerin mimari görünüşleri, eski/yeni olma durumları kıyaslanarak %5 ila %10 arasında bir düzeltme yapılmıştır.

Değerleme konusu mülk Hamidiye mahallesinde yer almaktadır. Emsal olarak alınan mülklerden Merkezde yer alanlar için %10 konum düzeltmesi yapılmıştır.

	Bina Emsal 1	Bina Emsal 2	Bina Emsal 3	Bina Emsal 4	Bina Emsal 5	Bina Emsal 6	Bina Emsal 7
Satış Fiyatı	11.550.000	11.550.000	26.950.000	30.800.000	11.165.000	3.500.000	6.930.000
Pazarlık Payı	10%	10%	15%	15%	15%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	10.395.000	10.395.000	22.907.500	26.180.000	9.490.250	3.150.000	6.237.000
Büyüklük(m2)	3.000	4.000	5.000	5.000	3.000	1.200	2.000
Birim m ² Satış Değeri	3.465,00	2.598,75	4.581,50	5.236,00	3.163,42	2.625,00	3.118,50
Konum Düzeltmesi	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Mimari Düzeltmesi	-10%	0%	-5%	-10%	-5%	0%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	-20%	-25%	-30%	-25%	-15%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.599	2.079	3.436	3.665	2.373	2.231	3.274
Ortalama	2.808 TL						

Buna göre taşınmazın birim m² değeri 2.800 TL olarak hesaplanmıştır. Buna Göre; Emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değeri 2.800 TL/m² X 21.023,63 m² = 58.866.164 TL'dir. Değer **58.866.000 TL'ye yuvarlanmıştır.**

6.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.3.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde çevredeki binalar için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazın kira değeri takdir edilmiştir. Bölgede daha önceki dönemlerde yapılan raporlar ve bölgede yapılan araştırmada Kapitalizasyon oranının %6 olduğu tespit edilmiştir.

KİRALIK BİNA EMSAL LİSTESİ					
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak
Bina Emsal 1	Merkez Mahallesi	4.000	32.500	8,13	Kaçmaz Emlak Ali 05327362363
Bina Emsal 2	Merkez Mah. Mermerciler Sok	600	15000	25,00	Sahibinden 05324118761
Bina Emsal 3	Hamidiye Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad.	1.200	14.500	12,08	Gesy Gayrimenkul Cristina Laru 05324716471
Bina Emsal 4	Hamidiye Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad.	2.000	35.000	17,50	Sahibinden HasanBey 05324551817

Emsal tablosunda yer alan emsal mülklere göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Bina Emsal 1	Bina Emsal 2	Bina Emsal 3	Bina Emsal 4
Kira Fiyatı (TL)	32.500	15.000	14.500	35.000
Pazarlık Payı	0%	10%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	32.500	13.500	13.775	31.500
Büyükölük(m2)	4.000	600	1.200	2.000
Birim m ² Kira Değeri	8,13	22,50	11,48	15,75
Konum Düzeltmesi	-5%	-10%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-15%	-10%	-10%
Mimari Düzeltmesi	15%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	-25%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	9	17	10	14
Ortalama	13 TL			

Emsal tablosunda yer alan emsallerin konum, büyükölük ve mimari kalite dikkate alınarak konu mülk için aylık birim metrekare kira değeri 13 TL olarak hesaplanmıştır.

Buna göre;

Birim TL/m ² Kira Değeri	13
Taşınmazın Alanı m ²	21.023,63
Aylık Kira Değeri	273.307
Yıllık Kira Değeri	3.279.686
Kapitalizasyon Oranı (%)	0,06
Taşınmazın Değeri (TL)	54.661.438
Yuvarlanmış Değer (TL)	54.661.000
SERVET GYO A.Ş HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (%56,95)	1.867.781
SERVET GYO A.Ş HİSSESİNİN DEĞERİ (%56,95)	31.129.440

6.3.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Raporun 6.3.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi kısmında taşınmazın kira değeri hesaplanmış olup buna göre taşınmazın yıllık kira değeri; 3.279.686 TL ≈ 3.279.000 TL dir.



6.3.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz bina olması nedeni ile boş arsa değeri ve proje analizi yapılmamıştır.

6.3.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumu en etkin verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.3.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Binadaki ortak alanların, binanın bağımsız bölümlerin değerine, arsa payları oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır. Binanın bütün olarak değerlendirilmiş olması nedeniyle bağımsız bölüm bazında değerler, buldukları katlar da dikkate alınarak arsa payları oranında hesaplanarak rapor ekinde sunulmuştur.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmaz ile benzer özelliklere sahip yakın çevresinde satılık ve kiralık emsaller fazladır. Taşınmazın mevcutta çalışan bir bina olması ve hisseli olması nedeni ile piyasa değeri ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır. Binadaki ortak alanların, binanın bağımsız bölümlerin değerine, arsa payları oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır. Binanın bütün olarak değerlendirilmiş olması nedeniyle bağımsız bölüm bazında değerler, buldukları katlar da dikkate alınarak arsa payları oranında hesaplanarak rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmaz piyasa değeri yaklaşımına göre değeri 58.866.000 TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Servet GYO' nun projedeki payı %56,9526191 olması sebebiyle $58.866.000 \text{ TL} \times 0,569526 = 33.526.000 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın Gelir Kapitalizasyon yöntemine göre değeri 54.661.000 TL değer tahmin ve takdir edilmiştir. Servet GYO'nun projedeki payı %56,95 olması sebebiyle $54.661.000 \text{ TL} \times 0,5995 = 31.129.440 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

ARSA ALANI M ²	BİRİM DEĞER TL/M ²	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN PAZAR DEĞERİ (TL)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE TAKDİR EDİLEN
			PAZAR DEĞERİ (TL)
21.023,63	2.800 TL	58.866.164 TL	58.866.000 TL

ARSA ALANI M ²	BİRİM KİRA DEĞERİ TL/M ²	GELİR KAPİTALİZASYONU İLE HESAPLANAN PAZAR DEĞERİ (TL)	GELİR KAPİTALİZASYONU İLE TAKDİR EDİLEN
			PAZAR DEĞERİ (TL)
21.023,63	13 TL	54.661.438	54.661.000 TL

Emsal yaklaşımı ile hesaplanan değerde kullanılan verilerin daha fazla ve daha sağlıklı olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde emsal (pazar) yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.



7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin Servet GYO A.Ş. mülkiyetine alınması durumunda “Bina” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında olarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın Pazar değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

29.12.2017 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)		
	Taşınmazın Tamamının Toplam Değeri	Servet GYO A.Ş Hisselinin Toplam Değeri (%56,95)
KDV Hariç	58.866.000	33.526.000
KDV Dâhil	69.462.000	39.561.000

Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)		
	Taşınmazın Tamamının Toplam Değeri	Servet GYO A.Ş Hisselinin Toplam Değeri (%56,95)
KDV Hariç	15.606.000	8.888.000
KDV Dâhil	18.416.000	10.488.000

Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)		
	Taşınmazın Tamamının Yıllık Kira Değeri	Servet GYO A.Ş Hisseli Yıllık Kira Değeri (%56,95)
KDV Hariç	3.279.000	1.867.391
KDV Dâhil	3.869.000	2.204.000

Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)		
	Taşınmazın Tamamının Yıllık Kira Değeri	Servet GYO A.Ş Hisseli Yıllık Kira Değeri (%56,95)
KDV Hariç	869.000	495.100
KDV Dâhil	1.026.000	584.300

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
3. Değerlemede 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz alış Kuru 1 USD: 3,7719 TL kullanılmıştır.
4. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

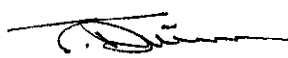
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Kontrol Eden

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Yazısı
4. Yapı Ruhsatı Örnekleri
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği
6. Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Belgeleri