

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	05.01.2021
RAPOR NO	SRV-2011008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	6868 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN BAHÇELİ KARGİR BİNA'NIN (ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ) %56,95 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	HAMİDİYE MAHALLESİ, GİRNE CADDESİ, NO:49/1 ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ KAĞITHANE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ”in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SRV-2011008 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER sorumlu değerlendirme görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1510005	SRV-1611005	SRV-1910178
Rapor Tarihi	31.12.2015	30.12.2016	07.01.2020
Rapor Konusu	13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %57 hissesi	Bahçeli Kargir Bina nitelikli taşınmazın %56,95 hissesi	Bahçeli Kargir Bina nitelikli taşınmazın %56,95 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Kemal ÇOLPAN Berrin K.SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	20.798.904	24.784.022	42.504.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

Sahibi :

Yevmiye No :
Cilt No : *Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek-1' de sunulmuştur.*
Sayfa No :

Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 23.11.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazların hisseleri üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar

(Ana Taşınmaz): Tüm hisseler üzerinde;

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

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

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

Şerhler:

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

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

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve Servet GYO A.Ş. ' den alınan ve ekte sunulan 02.12.2020 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu parsel 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı' nda TK2 (KAKS: 2.00) simgeli 08.05.1990 onaylı 1/1000 ölçekli Hasdal Sular İdaresi Toplu Konut Alanı' nda kalmakta olup, kısmen yola terki bulunmaktadır. Belediyeden edinilen bilgiye göre bu terk yapıyı olumsuz etkilememektedir. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip olduğundan yeni imar durumu taşınmazı olumsuz etkilememektedir.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

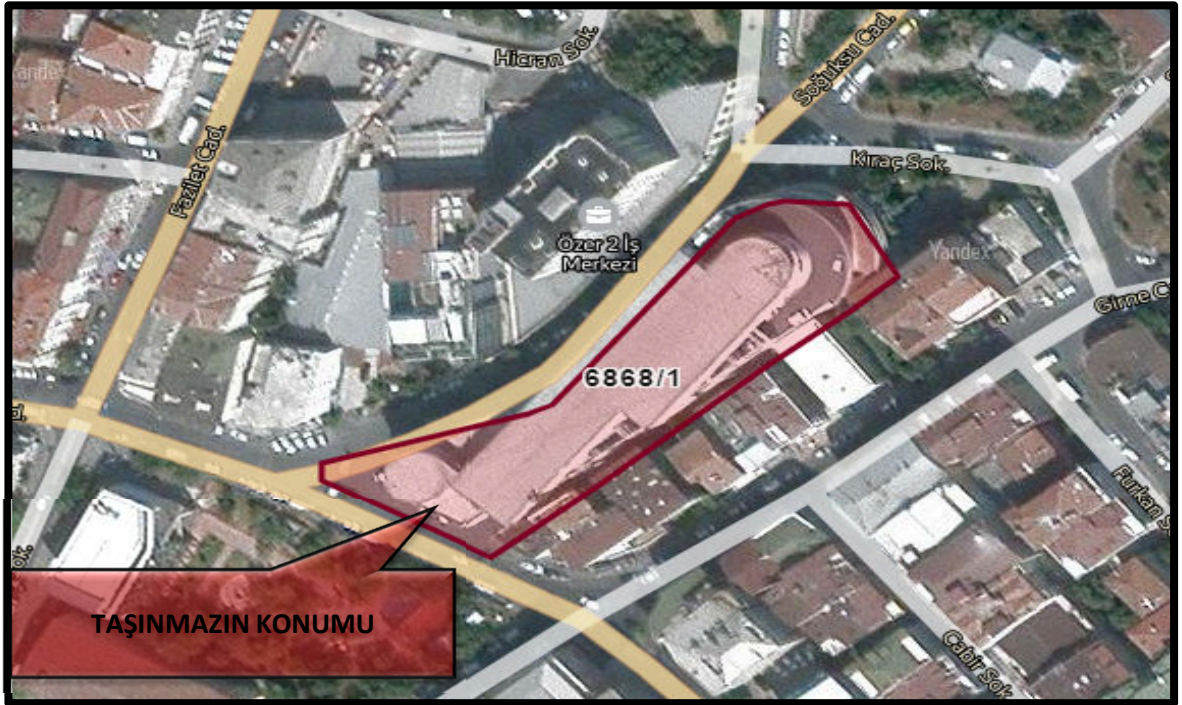
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

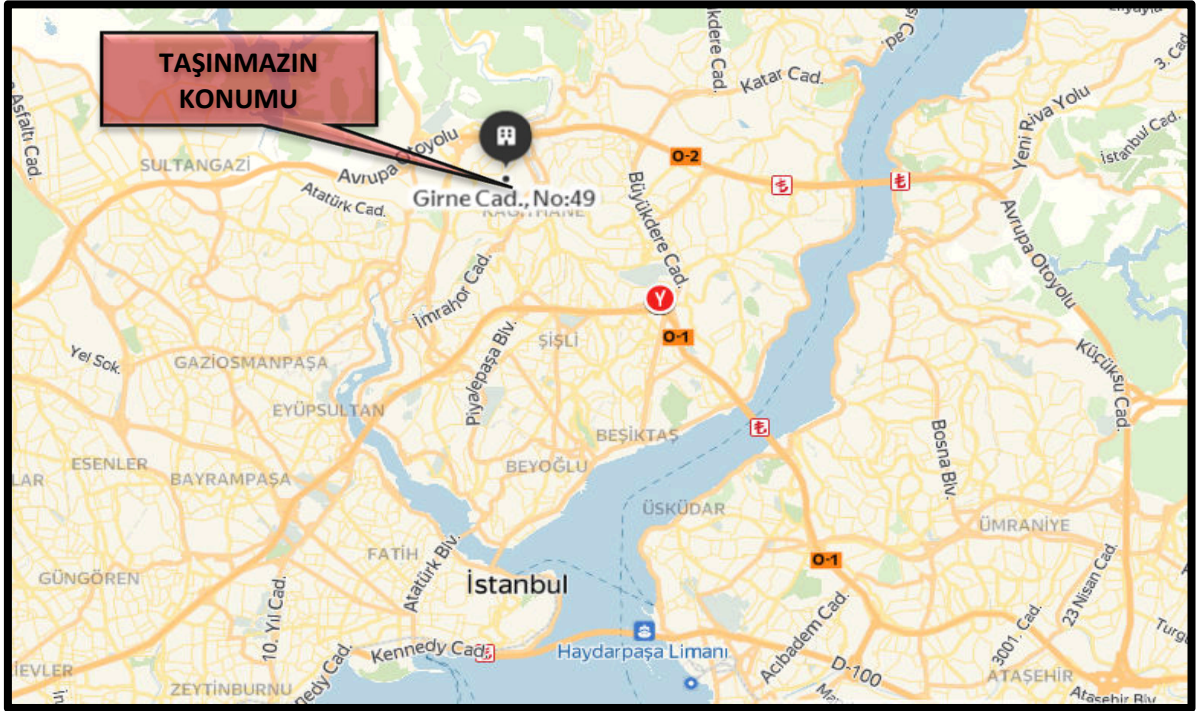
Değerleme konusu bina Hamidiye Mahallesi, Girne Caddesi, No:49/1 Kağıthane/İstanbul adresinde bulunmaktadır. Binanın bulunduğu parselin Girne Caddesi ve Soğuksu Caddesi olmak üzere 2 adet caddeye cephesi bulunmaktadır.

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

2. bodrum kat projesine göre 2 adet ofis bölümü ve kapalı teras alanı bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 3.063,42 m² dir.

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

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

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

2. Normal katta projesine göre 2 adet ofis bölümü, kapalı ve açık teras bölümleri bulunmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 2.753,24 m²dir. Hali hazırda tv stüdyoları ve Getir Perakende Lojistik A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazların Servet GYO dan temin edilen örnek kira sözleşmeleri incelenmiştir.

Binanın Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

Diğer katlarda bulunan işyerlerinin kullanıcı ihtiyaçlarına göre dizayn edilmiştir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



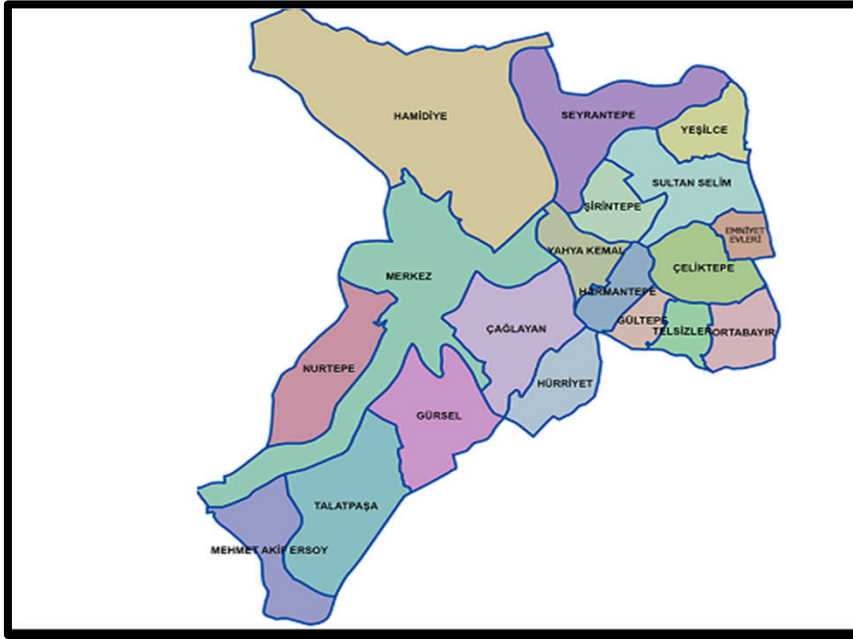
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt istemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Kağıthane İlçesi

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

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



1955 Nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen Kağıthane nüfusunda büyük gelişme 1955 yılından sonra başlamıştır. 1 Mart 1963 tarihine kadar köy muhtarlığı ile yönetilmiş, mezbanın kuzeybatısındaki Pınala semtinde (Kemberburgaz yolu) üzerinde gelişmeler başlamıştır. 1953'te bir dernek kararıyla Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri kurularak, 1934 yılında oluşan yangında evi yanarlara dağıtılmıştır. Önce 45 haneyle başlayan yerleşme zamanla çoğalmış ve 1960 yılından önce İstanbul'da girilen geniş çaptaki, imar hareketlerinden çeşitli yol kamulaştırmaları nedeni ile Gültepe, Harman Tepe, 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 2019 verilerine göre ilçe nüfusu 448.025 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, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın 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 iç 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 ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

2017 Yılında kentsel dönüşüm olan bölgelerde konut projelerine talebin arttığı gözlemlenmiştir. Ancak 2017 yılının son çeyreğinde ve 2018 yılının ilk yarısında döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar sebebi ile inşaat maliyetlerin arttığı bu durumun da taşınmaz değerlerine yansımaları gözlemlenmiştir. Özellikle döviz kurları baz alınarak pazarlanan taşınmazların bulunduğu bölgelerde döviz kurlarında yaşanan bu dalgalanmaların taşınmaz değerlerine birebir yansımaları ancak taşınmazlara olan talebin sınırlanmasına neden olduğu gözlemlenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği 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.
- * Konut ve AVM Projelerinin yer aldığı bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık/Kiralık İşyeri Emsalleri

1	Sahibi		
TEL 1 ; 0 532 491 83 93			
ALINAN BİLGİ			
Kağıthane Girne Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı, toplam 1400m ² alanlı bina 8.850.000 TL bedelle satılıktır. 25.000 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz daha merkezi konumda ve inşaat kalitesi daha iyidir.			
SATILIK	1400 .-M ²	8.850.000 .-TL	6.321 .-TL/M ²
KİRALIK	1400 .-M ²	25.000 .-TL	18 .-TL/M ²
2	Lux Properties		
TEL 1 ; 0 532 491 83 93			
ALINAN BİLGİ			
Seba Ofis Bulvar Projesi'nde 4.katta yer alan 230m ² alanlı ofis 3.400.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum, marka ve inşaat nitelikleri bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyidir.			
SATILIK	230 .-M ²	3.400.000 .-TL	14.783 .-TL/M ²
KİRALIK	230 .-M ²	12.000 .-TL	52 .-TL/M ²
3	Smart Proje		
Tel 0212 294 00 80			
Taşınmaza yakın konumda, DAP Vadi İ Ofis Projesi'nde yer alan 122m ² brüt, 77m ² net alanlı ofis 580.000 TL bedelle satılıktır. 2.800 TL kira getirisi bulunmaktadır. Ofis alanının küçük olması sebebi ile m2 birim değerinin daha yüksek olacağı düşünülmektedir.			
SATILIK	122 .-M ²	580.000 .-TL	4.754 .-TL/M ²
KİRALIK	122 .-M ²	2.800 .-TL	23 .-TL/M ²
4	Ler Invest		
Tel 0212 801 07 77			
Papirüs Plaza'da 8.katta yer alan 330 m ² alanlı olarak pazarlanan ofis 3.950.000TL bedelle satılık, aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazın konumu daha iyidir.			
SATILIK	330 .-M ²	3.950.000 .-TL	11.970 .-TL/M ²
KİRALIK	330 .-M ²	15.000 .-TL	45 .-TL/M ²

5 İz Gayrimenkul

Tel 0212 236 96 18

Taşınmaza yakın konumda, Anadolu Caddesi üzerinde yer alan 8.850 m² alanlı plaza 140.000.000 TL bedelle satılıktır, 420.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz konum ve inşai kalite olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyidir.

SATILIK	8850 .-M ²	140.000.000 .-TL	15.819 .-TL/M ²
KİRALIK	8850 .-M ²	420.000 .-TL	47 .-TL/M ²

6 Century 21 Sinerji

TEL 1 ; 0 532 7362363

ALINAN BİLGİ

Kağıthane Merkezi Bağlar Caddesi üzerinde yer alan 12 katlı, toplam 3200m² alanlı bina 18.500.000TL bedelle satılıktır. Taşınmaz daha merkezi konumda, ancak natamamdır. Taşınmaz natamam olması sebebi ile m2 birim değerinin tamamlanmış taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmektedir. Uzun zamandır satışta olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3200 .-M ²	18.500.000 .-TL	5.781 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

7 Haki Emlak

TEL 1 ; 0 530 441 04 80

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda sokak üzerinde yer alan zemin+asma katlı, toplam 550m² alanlı mağaza 5.500.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz daha merkezi konumdadır.

SATILIK	550 .-M ²	5.500.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

8 KW Fores

TEL 1 ; 0 552 760 76 18

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda yer alan 4 katlı, toplam 1000m² alanlı bina 11.000.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz daha merkezi konumdadır.

SATILIK	550 .-M ²	5.500.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

9 Proflin Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 451 74 72

ALINAN BİLGİ

Taşınmazla aynı caddede yer alan bodrum+zemin+asma katlı, toplam 150m² alanlı restoran olarak kullanılan dükkan 3.750.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre caddenin daha işlek bir lokasyonunda yer almaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	3.750.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

11 İsse Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 517 25 17

ALINAN BİLGİ

Taşınmazlarla aynı bölgede, Cendere Caddesi'nde yer alan 11 katlı, toplam 9500m² alanlı, bahçeli plaza 55.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal konusu taşınmaz konum olarak daha değerli, ancak natamamdır. 250.000 TL bedelle kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	9500 .-M ²	55.000.000 .-TL	5.789 .-TL/M ²
KİRALIK	9500 .-M ²	250.000 .-TL	26 .-TL/M ²

11 DBA Gayrimenkul

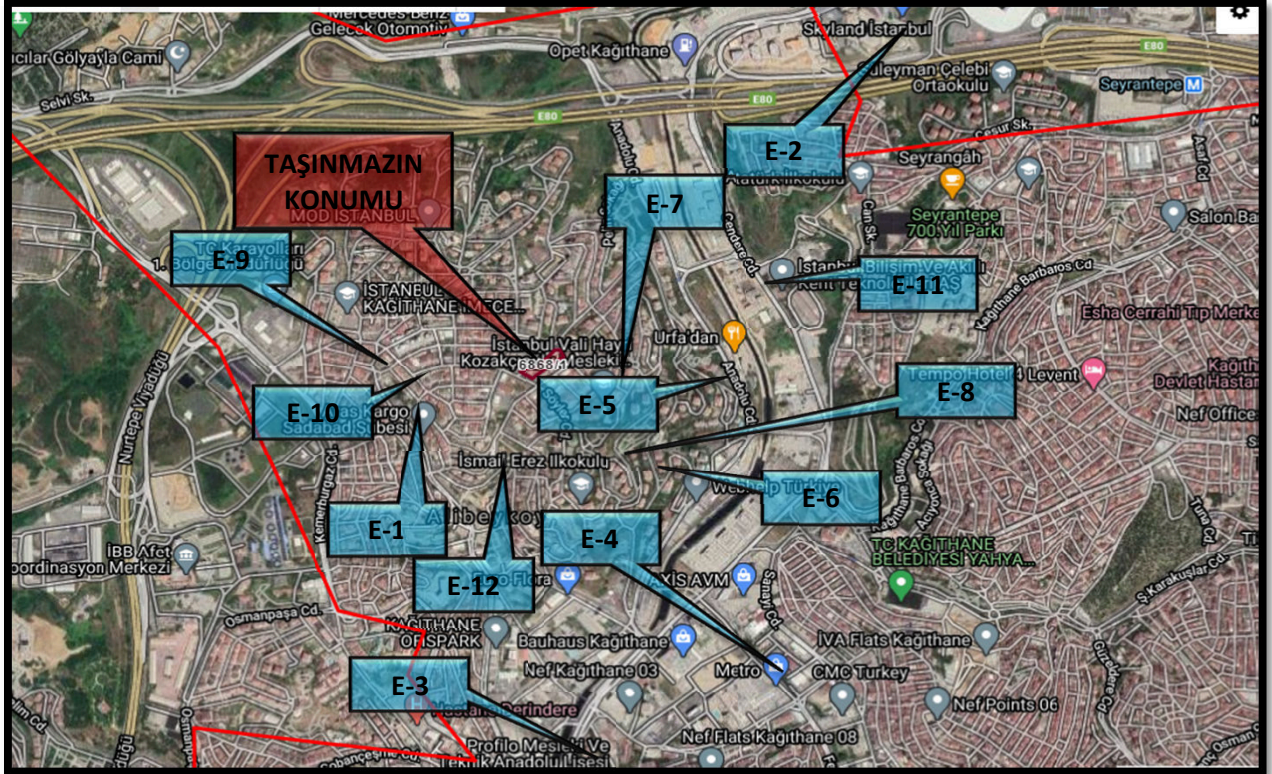
TEL 1 ; 0 533 597 58 25

ALINAN BİLGİ

Taşınmazlarla aynı bölgede, Ferman Caddesi'nde yakın konumda 4 katlı, her kat 300m² olmak üzere 1200m² alanlı, depo girşi olan ticari bina 12.500.000TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazla benzer lokasyonda ancak daha küçük alanlıdır.

SATILIK	1200 .-M ²	12.500.000 .-TL	10.417 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

Satılık Emsaller Krokisi



Kiralık İşyeri Emsalleri
1 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Proton Yapı

TEL 1 ; 0 212 294 65 64

ALINAN BİLGİ

 Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde yer alan, önüne araç yanaşabilen 450m² alanlı depo 14.000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır.

KİRALIK	450 .-M ²	14.000 .-TL	31 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Nezih Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 358 56 56

ALINAN BİLGİ

 Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde yer alan, önüne araç yanaşabilen 450m² alanlı 2 katlı, ofis, depo, atölye kullanımına uygun işyeri 15.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	450 .-M ²	15.000 .-TL	33 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Kaşıkçıoğlu Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 555 973 73 14

ALINAN BİLGİ

 Taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan, 300m² alanlı depo kullanımına uygun işyeri 4.500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	4.500 .-TL	15 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Berraklar İnşaat

TEL 1 ; 0 212 295 00 37

ALINAN BİLGİ

 Taşınmazlara yakın konumda Hasdal Caddesi üzerinde yer alan, önüne araç yanaşabilen 500m² alanlı ofis, depo, atölye kullanımına uygun işyeri 15.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	15.000 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Remax Müjde

TEL 1 ; 0 555 973 73 14

ALINAN BİLGİ

 Taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 2.katta yer alan, 220m² alanlı ofis 3.250 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazlar inşai kalite ve konum olarak daha değerlidir.

KİRALIK	220 .-M ²	3.250 .-TL	15 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Turyap Mecidiyeköy

TEL 1 ; 0 212 347 61 00

ALINAN BİLGİ

 Hasbahçe Caddesi üzerinde 7 katlı, toplam 1250m² alanlı lojman, yurt, apart olmaya uygun 80 yatak kapasiteli bina 32.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazlar inşai kalite ve konum olarak daha değerlidir.

KİRALIK	1250 .-M ²		26 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--	------------------------

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Turyap Mecidiyeköy

TEL 1 ; 0 212 294 91 85

ALINAN BİLGİ

Kemerburgaz Caddesi üzerinde 9katlı, toplam 4000m² alanlı natamam bina 99.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazlar inşai kalite olarak daha değerlidir.

KİRALIK	4000 .-M ²	99.000 .-TL	25 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

Kiralık Emsaller Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 6	EMSAL 11
SATIŞ FİYATI		8.850.000	18.500.000	55.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	21.023,63	1.400 6.321 ÇOK KÜÇÜK -35%	3.200 5.781 ÇOK KÜÇÜK -25%	9.500 5.789 ÇOK KÜÇÜK -15%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
CEPHE		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	İYİ -15%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
YAPI KALİTESİ		inşa kalitesi kötü ORTA KÖTÜ 10%	Natamam Bina KÖTÜ 15%	Natamam Bina KÖTÜ 15%
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-30%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.960	3.793	4.047	4.053

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 4	EMSAL 6	EMSAL 7
KİRA FİYATI		15.000	32.000	99.000
KİRA TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	21.023,63	500	1.250	4.000
BİRİM M ² DEĞERİ		30	26	25
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -50%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -20%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	0%
YAPI KALİTESİ		yapım yılı	yapım yılı	natamam
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-20%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17,51	14	20	19

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

Değerleme konusu bina ofislerden 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 değerlendirilen binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden pazar yaklaşımı yöntemi sonucu birim m² değeri 3.860.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 17,51.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)
21023,63 m ²	3.960 TL/m ²	83.253.575 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		83.254.000 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95)		47.413.153 TL

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 kiraları 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 %4,56-%5,79 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,27 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	122	2.800	33.600	580.000	5,79%
Emsal 4	330	15.000	180.000	3.950.000	4,56%
Emsal 11	9500	250.000	3.000.000	55.000.000	5,45%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu bina ofis, dükkan, trafo bölümleri ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden Emsal Karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 17,51.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
21023,63 m ²	17,51 TL/m ²	368.211 TL	4.418.536 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%56,95)		209.696 TL	2.516.356 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
21023,63 m ²	17,51	4.418.536	5,27%	83.843.194 TL
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95)				47.748.699 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	83.254.000 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	47.413.153 TL

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	83.843.194 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL)	47.748.699 TL

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6.5.3 - 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.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde "Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde " BİNA " başlığı altında alınmalarında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - 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 16,98.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "ofis" niteliklidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, Üst Hakkı bulunmamakta veya Devremülk değildir. Bu nedenle taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 6.5.5. nolu bölümünde de belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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 taşınmazın

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

83.254.000 .-TL

(Seksen Üç Milyon İki Yüz Elli Dört Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

98.239.720 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan % 56,95 oranındaki hissenin toplam değeri için ;

47.413.153 .-TL

(Kırk Yedi Milyon Dört Yüz On Üç Bin Yüz Elli Üç TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

55.947.521 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

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.