

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KÂĞITHANE

ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ

~%56,95 HİSSESİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: SRVGY-2018-00001

Rapor Tarihi: 08.01.2019



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	:	08.01.2019
Rapor No	:	SRVGY-2018-00001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2018
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: 2, Hmax:36.50 m)

31.12.2018 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)		
	Taşınmazın Toplam Değeri	Servet GYO A.Ş Hissesinin Toplam Değeri (%56,95)
KDV Hariç	64.500.000	36.734.000
KDV Dâhil	69.660.000	39.673.000

Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)		
	Taşınmazın Toplam Değeri	Servet GYO A.Ş Hissesinin Toplam Değeri (%56,95)
KDV Hariç	3.640.000	2.073.075
KDV Dâhil	4.295.000	2.446.000

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31.10.2018 tarihli Resmi gazetede yayınlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile konut işyeri teslimlerinde 31.12.2018 tarihinde kadar KDV % 8 oranında uygulanacak olup KDV Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir
3. 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.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri	10
3.1.2	Pazar Kirası.....	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir 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	17
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.4.1	İstanbul İli	18
4.4.2	Kağıthane İlçesi.....	20

5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	22
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	22
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	23
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	25
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	25
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	25
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	26
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	26
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
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	27
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	27
5.4.1	Yapısal İnşaat, İnşaat Özellikleri	27
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
6.2	Swot Analizi	29
6.3	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	30
6.3.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.3.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	30



6.3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	31
6.3.3	Gelir Yaklaşımı	31
6.3.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	32
6.3.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	32
6.3.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	32
6.3.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	33
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	34
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	34
8	SONUÇ	35
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
8.2	Nihai Değer Takdiri	35



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2019

Rapor Numarası : SRVGY-2018-00001

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 15.12.2018 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.11.2018 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 21.11.2018 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

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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 metottür.



Gayrimenkul değerlemede en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:



(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, bu varyasyonlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2017 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 80.810.525 kişidir. Bu sayının %50,2 (40 milyon 535 bin 135 kişi) erkeklerden, %49,8 (40 milyon 275 bin 390 kişi) kadınlardan oluşur.

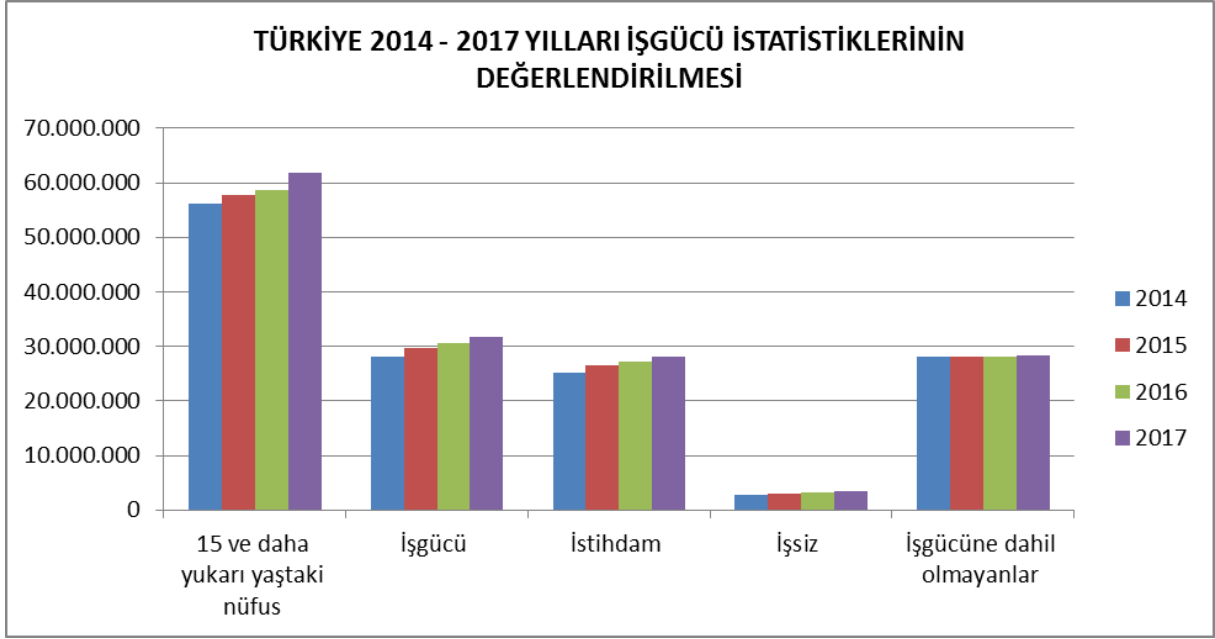
Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2017'de yüzde 24'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 12,4'dir. Nüfusun % 92,5'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31,7'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2014, 2015, 2016 ve 2017 verileri karşılaştırılmıştır.

TÜRKİYE				
Satırlar	2014	2015	2016	2017
Türkiye Kır Nüfusu	6.409.722	6.217.919	6.143.123	6.049.393
Türkiye Kent Nüfusu	71.286.182	72.523.134	73.671.748	74.761.132
Türkiye Nüfusu	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	56.084.000	57.854.000	58.720.000	61.777.037
İşgücü	28.036.000	29.678.000	30.535.000	31.643.000
İstihdam	25.194.000	26.621.000	27.205.000	28.189.000
İşsiz	2.841.000	3.057.000	3.330.000	3.454.000
İşgücüne dahil olmayanlar	28.048.000	28.176.000	28.185.000	28.251.000
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51,3	52	52,8
İstihdam Oranı (%)	44,9	46	46,3	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,1	10,3	10,9	10,9
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,3	12,6	13	13,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	19	19,3	19,6	20,8

*2014, 2015, 2016 ve 2017 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2014, 2015, 2016 ve 2017 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.

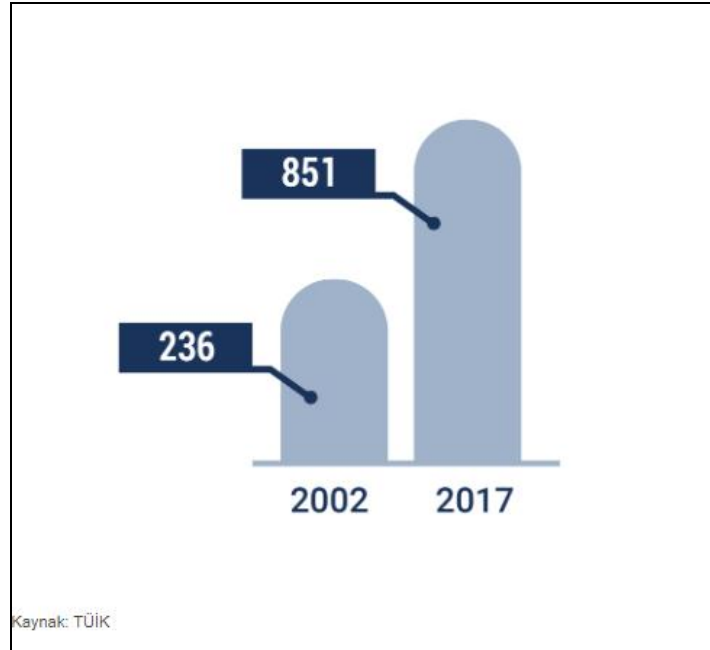
2017 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



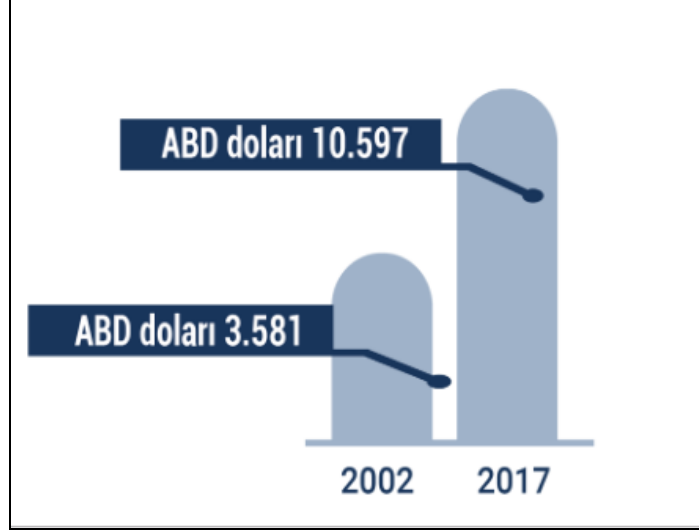
Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

Güçlü iç pazar ve girişimci özel sektör, yatırımları ve ihracatı destekleyerek Türkiye'nin son 15 yıldaki ekonomik büyümesine ivme kazandırmıştır. Son 15 yılda Türkiye gayrisafi yurtiçi hasılasını 236 milyar ABD doları (2002) seviyesinden 851 milyar ABD dolarına (2017) yükselterek kayda değer bir performans sergilemiştir.

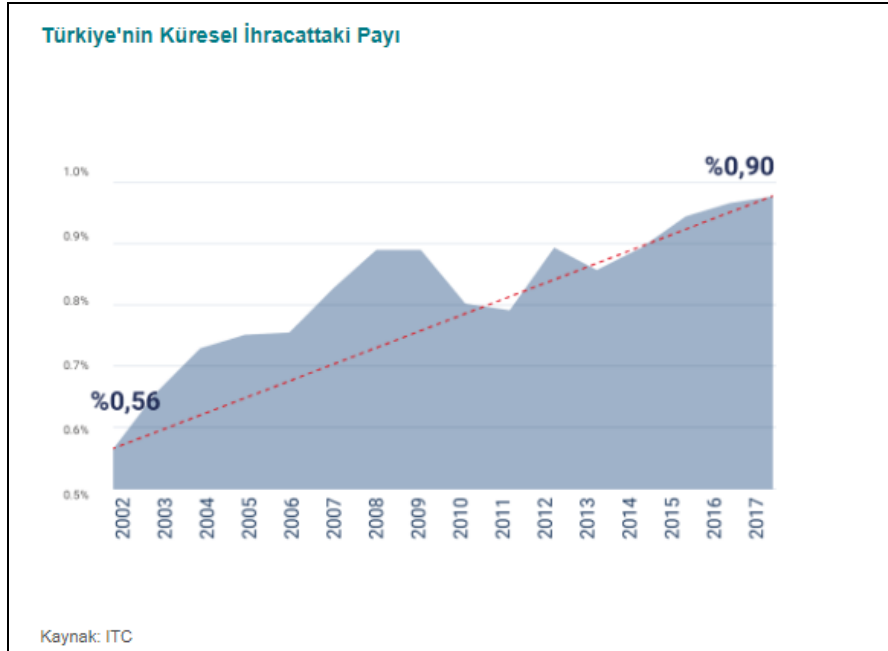


Türkiye'nin kişi başına milli geliri 2002 yılında 3.581 ABD doları iken 2017 yılında 10.597 ABD doları seviyesine yükselerek üç kat artış sergilemiştir.



Mali disipline bağlı kalan Türkiye, 2002 yılında %70 olarak gerçekleşen kamu borç stokunun milli gelire oranını 2017 yılında %28 seviyesine düşürmüştür.

Türkiye, ihracatta gerçekleşen %10,3 oranındaki yıllık ortalama büyüme ile dünya performansının üzerine çıkmış ve ihracat hacmini son 15 yılda 36 milyar ABD dolarından 157 milyar ABD dolarına yükseltmiştir. Bu performans doğrultusunda Türkiye'nin 2002 yılında %0,6 seviyesinin altında olan küresel ihracattaki payı 2017 yılında %1'e seviyelerine ulaşmıştır.





2018 yılı 2. Yarısında enflasyon, döviz kurundaki hızlı yükselişe paralel olarak yükselme eğilimine girmiştir. Ağustos ayı enflasyon verilerinin ardından para politikası duruşunu “yeniden şekillendireceğini” belirten TCMB, 13 Eylül’deki toplantısında beklentileri aşan bir adım atarak politika faizini 625 baz puan artırarak %24’e yükseltmiştir. Faiz oranlarının arttırılmasının ardından ekonomik aktivitede beklenen yavaşlama ikinci çeyrek itibarıyla büyüme verilerine yansımaya başlamıştır. Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte yıllık bazda %5,2 büyümüş olup yılın ilk yarısı itibarıyla Türkiye ekonomisi %6,2 büyümüştür. İşsizlik oranı Haziran döneminde %10,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Ekonomik aktivitede yaşanan dengelenme paralelinde cari açık daralma eğilimine girmiştir. İşsizlik oranı Haziran döneminde %10,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Bu yıl adı Yeni Ekonomi Programı (YEP) olarak revize edilen hükümetin orta vadeli programında fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi ekonomi yönetiminin esas amacı olarak belirlenirken, bu süreçte ekonomide yaşanacak dengelenme ve bütçe disiplinine yapılan güçlü vurgu dikkat çekmiştir. Yeni Ekonomi Programı’nda Türkiye ekonomisinin 2018-2020 yıllarında potansiyelinin altında bir büyüme performansı sergileyeceği; 2021 yılından itibaren ise iktisadi faaliyetin hızlanacağı öngörülmektedir. Enflasyon tarafında ise tek haneli seviyelere ancak 2020 yılsonunda ulaşması beklenmektedir.

Yurt içi finansal piyasalarda önceki aylarda görülen yüksek oynaklığın alınan önlemler paralelinde bir miktar hafiflediği görülmüştür. TCMB’nin 13 Eylül’deki öngörülerin oldukça üzerindeki faiz artırımını ve Yeni Ekonomik Programın büyük ölçüde beklentileri karşılaması yurt içi piyasaları desteklemiştir.

Ağustos ayında hız kazanan tahvil faizlerindeki yükseliş Eylül ayında bir miktar ivme kaybetmekle birlikte sürmüştür ancak TCMB’nin faiz kararının ardından uzun vadeli devlet tahvillerinin faizlerinin ise hızla gerilediği görülmüştür.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü OECD’nin “2018 Ekonomik Görünüm raporunda Türkiye için bu yıl öngörülen büyüme oranı %3,3 olarak yer alırken, gelecek yıl Türkiye’nin geçici olarak %0,4 küçüleceği tahmin edilmiştir. Raporda iç güven ve talepteki kademeli toparlanmanın etkisiyle 2020’de büyümenin %2,7’ye yükseleceği öngörüsünde bulunulmuştur. Türkiye’de enflasyonun bu yıl için %16,8, gelecek yıl için %19,5, 2020 yılında ise %10,7 olarak gerçekleşmesinin beklendiği belirtilmiştir.

4.3 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. Geçtiğimiz yıllarda Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi büyüme oranının üzerinde büyümüştür.

Ülkemizdeki büyüme ve diğer makroekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, enflasyon oranının beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki yükseliş gibi unsurlar gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemiştir. 2018 yılı 2. çeyreğinden itibaren gayrimenkul sektörüne olan güven kısmen kötümser bir beklentiye dönüşmüş durumdadır.

Diğer taraftan, yaşanan kur artışı yabancıların konut alımında olumlu etki yaratmıştır. Burada Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisi vardır.

Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebilecek konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmaktadır. İmar barışı yasaının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılarla yönelik yapılan düzenleme sonucu 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar imar barışı kapsamına alınmış bulunmaktadır. İmar barışı sürecinin özellikle; konut veya iş yerlerinin ekonomik olarak bir değer ifade etmesi ile fabrika ve her türlü taşınmazın daha sağlıklı olarak ticari piyasalarda teminat olarak gösterilmesine de olanak sağlayacağı düşünülmektedir.

Gayrimenkul sektörünün ‘sürdürülebilir bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere gidilmesi gerekmekte olup, hükümetin açıklamış olduğu orta vadeli programda taşınmaz değerlendirme sistemi kurularak gayrimenkul envanteri tamamlanması, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde gayrimenkul vergilendirme sistemi yeniden düzenlenmesi, ayrıca yeniden yapılandırılacak olan Türkiye Emlak Bankası A.Ş. nin gayrimenkul finansmanını yönlendirecek bir banka haline getirilmesi planlanmaktadır.

Konut alan yabancılar vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi yabancıların Türkiye’de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Kaynak: GYODER 2. Çeyrek Raporu, Yeni Ekonomik Program

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.

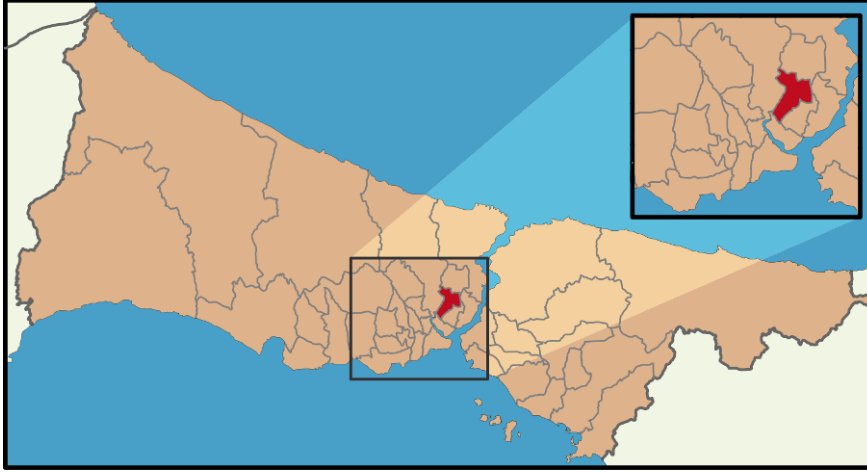
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15 029 231 kişidir.



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 Büyükşehir 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, inşaatla 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 Kemirburgaz 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

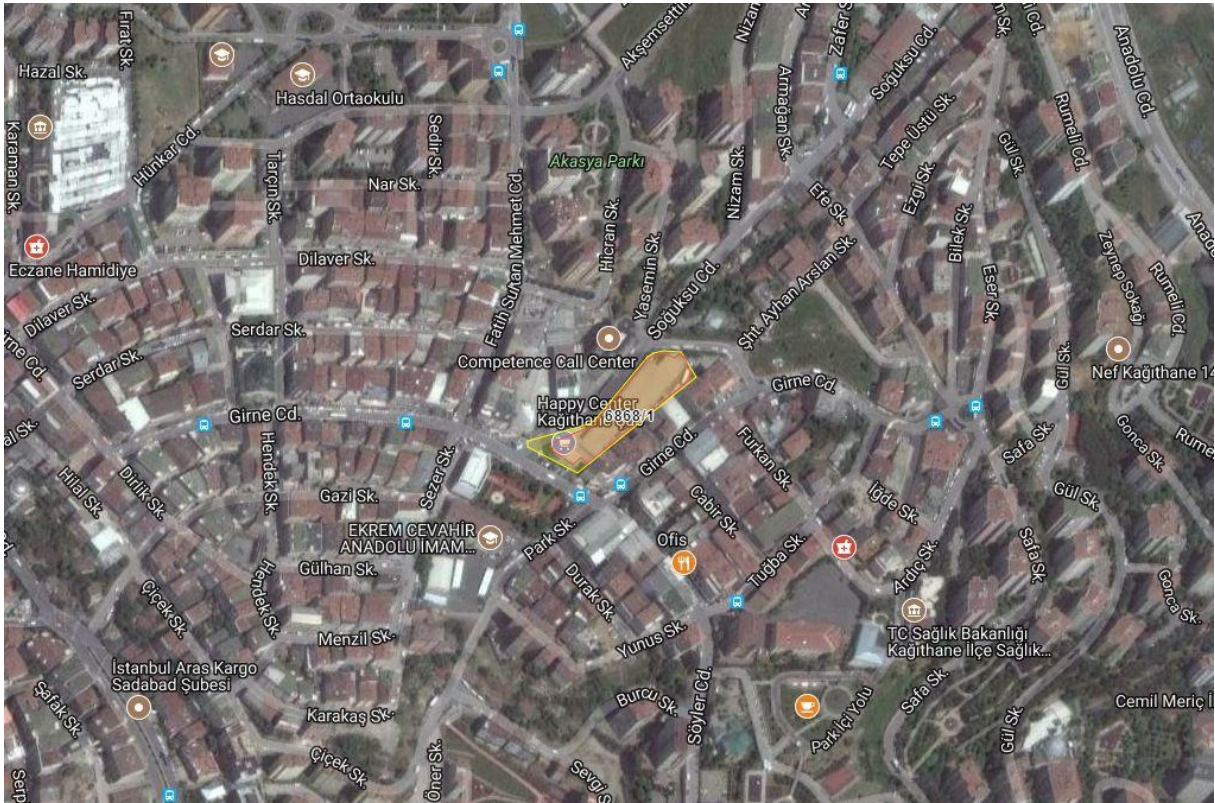
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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, Ali Samiyen Stadı, İski 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

*Binada 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 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
3. Bodrum	2	74/1000	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. Bodrum	3	59/1000	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

Kat	Bağımsız Bölüm	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Edinme Tarihi / Yevmiye
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

12.12.2018 Tarihinde Kağıthane Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Şerh; 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)

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'nden temin edilen imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu mülk, 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı'nda TK2 (TAKS: 0,25, KAKS: 2, H(max): 36.50 m.) simgeli Ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

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 Kullanma 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

Kâğıthane 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

Taşınmazın 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 Filo 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.

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.
 - Değerleme konusu mülkün, yakın çevresinde Başak Konutları, Ulu Camii, Ekrem Cevahir İmam Hatip Lisesi vb. bulunmaktadır.

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

Bankaların kredilere uyguladıkları yüksek faiz oranları gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın kat mülkiyeti tescil edilmiş olması nedeniyle Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3.1 Pazar 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 ve satışta olan bina emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK BİNA EMSAL LİSTESİ					
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Kaynak
Bina Emsal 1	İcabet Sokak Belediye Karşısı, Çağlayan Adliyeye Yakın	6 Katlı Avantajlı Konum Bakımlı	2.560	8.200.000	Fatma Yüksel Remax Müjde 0532 405 03 50
Bina Emsal 2	Sevilen Sokak Çağlayan Adliyesine Yakın	7 Katlı Tekstil Atölyesine uygun	2.250	6.200.000	Gül Sezgin Gül Gayrimenkul 0533 201 13 69
Bina Emsal 3	Çağlayan Adliyesine Yakın	5 Katlı Avantajlı Konum	870	3.000.000	Yeliz Hamurcuoğlu PNR Emlak 0538 558 45 34
Bina Emsal 4	Ayazma Caddesi	Merkezi Konum Eğitim Tesisi Kiracılı	5.750	32.000.000	Hakan Çapa Vizyon Yatırım 0541 217 73 72

Değerleme Uzmanının 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 870 m² ile 5.750 m² arasında değişmektedir. Bu nedenle emsaller için %10 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

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

Değerleme konusu mülk Hamidiye mahallesinde yer almaktadır. Emsal olarak alınan mülklerden Merkezde yer alanlar için %15 konum düzeltmesi yapılmıştır.

	Bina Emsal 1	Bina Emsal 2	Bina Emsal 3	Bina Emsal 4
Satış Fiyatı	8.200.000 TL	6.200.000 TL	3.000.000 TL	32.000.000 TL
Pazarlık Payı	10%	10%	15%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	7.380.000	5.580.000	2.550.000	25.600.000
Büyükölçüm(m ²)	2.560	2.250	870	5.750
Birim m ² Satış Değeri	2.882,81	2.480,00	2.931,03	4.452,17
Konum Düzeltmesi	15%	20%	15%	-10%
Mimari Düzeltme	0%	20%	0%	-10%
Büyükölçüm Düzeltmesi	-10%	-10%	-15%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	30%	0%	-30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.027	3.224	2.931	3.117
Ortalama	3.070 TL			

Buna göre taşınmazın birim m² değeri 3.070 TL olarak hesaplanmıştır. Buna Göre; Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri 3.070 TL/m² X 21.023,63 m² = 64.542.544 TL'dir. Değer **64.500.000 TL'ye yuvarlanmıştır.**

6.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.3.3 Gelir Yaklaşımı

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	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Kaynak
Bina Kiralık Emsal 1	Gökdeniz Sokak Seyrantepe Mahallesi	Bakımsız ve Küçük	2.500	35.000	Eyüp Ateş Safir Group 0532 661 61 71
Bina Kiralık Emsal 2	Şair Sokak, TNT Karşısı	Yeni, Konumu avantajlı, küçük	650	19.000	Serkan Karabulut Altın Emlak 0532 570 22 87
Bina Kiralık Emsal 3	Cendere Caddesi	Yeni, Bakımlı ve Konumu Avantajlı	8.500	400.000	Cihan Gül Opus Project 0532 491 83 93
Bina Kiralık Emsal 4	Merkez Mahallesi Tatlıpınar Sokağı	Bakımlı, Tekstil atölyesi var	11.000	260.000	Bünyamin Yağmur 1000A Yapı Gayrimenkul

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

	Bina Kiralık Emsal 1	Bina Kiralık Emsal 2	Bina Kiralık Emsal 3	Bina Kiralık Emsal 4
Kira Fiyatı	35.000	19.000	400.000	260.000
Pazarlık Payı	10%	15%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	31.500	16.150	320.000	208.000
Büyükölük(m2)	2.500	650	8.500	11.000
Birim m ² Kira Değeri	12,60	24,85	37,65	18,91
Konum Düzeltmesi	10%	-10%	-25%	-10%
Mimari Düzeltme	10%	-20%	-25%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-15%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	-45%	-60%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	14	14	15	15
Ortalama	14 TL			

Emsal tablosunda yer alan emsallerin konum, büyükölük ve mimari kalite dikkate alınarak konu mülk için aylık birim metrekare kira değeri 14 TL olarak hesaplanmıştır. Çevrede yapılan araştırmalar ve taşınmazın özellikleri de göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiştir.

Buna göre;

Birim TL/m ² Kira Değeri	14 TL
Taşınmazın Alanı m ²	21.023,63
Aylık Kira Değeri	303.326
Yıllık Kira Değeri	3.639.914
Kapitalizasyon Oranı (%)	0,06
Taşınmazın Değeri (TL)	60.665.241
Yuvarlanmış Değer (TL)	60.665.000
SERVET GYO A.Ş HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (%56,95)	2.073.027
SERVET GYO A.Ş HİSSESİNİN DEĞERİ (%56,95)	34.550.306

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 3.640.000 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 ticari bir bina olması nedeni ile Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı 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 Pazar yaklaşımına göre değeri 64.500.000 TL olarak Gelir yaklaşımına göre değeri 60.700.000 TL olarak hesaplanmıştır.

BİNA ALANI M ²	BİRİM DEĞER TL/M ²	PAZAR YAKLAŞIMI İLE HESAPLANAN PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR YAKLAŞIMI İLE TAKDİR EDİLEN
			PAZAR DEĞERİ (TL)
21.023,63	3.070 TL	64.542.544 TL	64.500.000 TL

BİNA ALANI M ²	BİRİM KİRA DEĞERİ TL/M ²	GELİR YAKLAŞIMI İLE HESAPLANAN PAZAR DEĞERİ (TL)	GELİR YAKLAŞIMI İLE TAKDİR EDİLEN
			PAZAR DEĞERİ (TL)
21.023,63	14 TL	60.665.241	60.700.000 TL

Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerde kullanılan emsallerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde 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 05.01.2018 tarih ve SRVGY-2017-00006 numaralı değerlendirme raporu tarafımızca yapılmış, 23.05.2018 tarihinde SRVGY-2017-REV-00006 numarası ile revize edilmiştir.

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 taşınmazda yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup "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.

31.12.2018 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)		
	Taşınmazın Toplam Değeri	Servet GYO A.Ş Hisselinin Toplam Değeri (%56,95)
KDV Hariç	64.500.000	36.734.000
KDV Dâhil	69.660.000	39.673.000

Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)		
	Taşınmazın Toplam Değeri	Servet GYO A.Ş Hisselinin Toplam Değeri (%56,95)
KDV Hariç	3.640.000	2.073.075
KDV Dâhil	4.295.000	2.446.000

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31.10.2018 tarihli Resmi gazetede yayınlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile konut işyeri teslimlerinde 31.12.2018 tarihinde kadar KDV % 8 oranında uygulanacak olup KDV Pazar değerinde %8 olarak, kira değerinde %18 olarak kabul edilmiştir
3. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

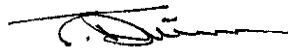


Kontrol Eden

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566

