

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	01.10.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	SRV-1510005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ORTAK MAHALLERDEN OLUŞAN ENDÜSTRİ MERKEZİ' NİN %56,95 HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	HAMİDİYE MAHALLESİ GİRNE CADDESİ NO:72 ÇELİK&ÖZER ENDÜSTRİ MERKEZİ KAĞITHANE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4 - Tapu örneği
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Değerleme hizmetinin amacı İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6868 ada, 1 nolu parselde kayıtlı 13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait hisselerin (% 56,95) pazar değerinin tespit edilmesidir.

13 bağımsız bölümden ve ortak mahallerden oluşan binanın tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerinin %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 Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç üzerine kayıtlı durumdadır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın değerlendirme tarihindeki Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan % 56,95 hissesinin Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2015 tarih ve SRV-1510005 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ozan ALDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SIN-0806002	SRV-1410005	
Rapor Tarihi	11.07.2008	30.12.2014	
Rapor Konusu	13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %57 hissesi	13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binanın %57 hissesi	
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL Zeliha ÖZCAN	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	12.366.000	17.946.482	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KAĞITHANE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MERKEZ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	6868
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.799 m ²
Vasfı	:	BAHÇELİ KARGİR BİNA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 15.10.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde;

Şerhler:

* 5 numaralı bağımsız bölüm üzerinde:

Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü 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)

Değerlemesi yapılan tüm bağımsız bölümler üzerinde;

Beyan:

* Yönetim Planı: 07.04.2008 tarih 5232 yevmiye

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

Taşınmazların bulunduğu parsel 16.06.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kağıthane 1.Etap Uygulama İmar Planı'nda TK2 (TAKS: 0.25, KAKS: 2, H(max): 36.50 m.) simgeli yapılaşma şartlarında toplu konut alanında kalmakta olup, yola terki bulunmaktadır. Belediyeden edinilen bilgiye göre bu terk yapıyı olumsuz etkilememektedir. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip olduğundan yeni imar durumu taşınmazı olumsuz etkilememektedir.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Kağıthane Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmazlara 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 bulunduğu görülmüştür.

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

Taşınmazlar 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 taşınmazlar güncel imar planından etkilenmemektedir.

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

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, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre 20.923,40 m² dir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmetini Etkin ve Sürekli Yapı Denetim LTD ŞTİ. üstlenmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 6868 ada 1 parsel üzerinde yer alan 13 adet bağımsız bölüm ve ortak mahallerden oluşan binadır. Taşınmazların bulunduğu Çelik&Özer Endüstri Merkezi 4 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşmaktadır. 4. ve 3. bodrum katta ortak alanlar, 2. bodrum katta 4 adet dükkan ve ortak alanlar, 1.bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet trafo, zemin katta 2 adet dükkan, 1.katta 2 adet büro ve 2. katta 2 adet büro bulunmaktadır. Tamamı ticari amaçlı kullanılmaktadır.

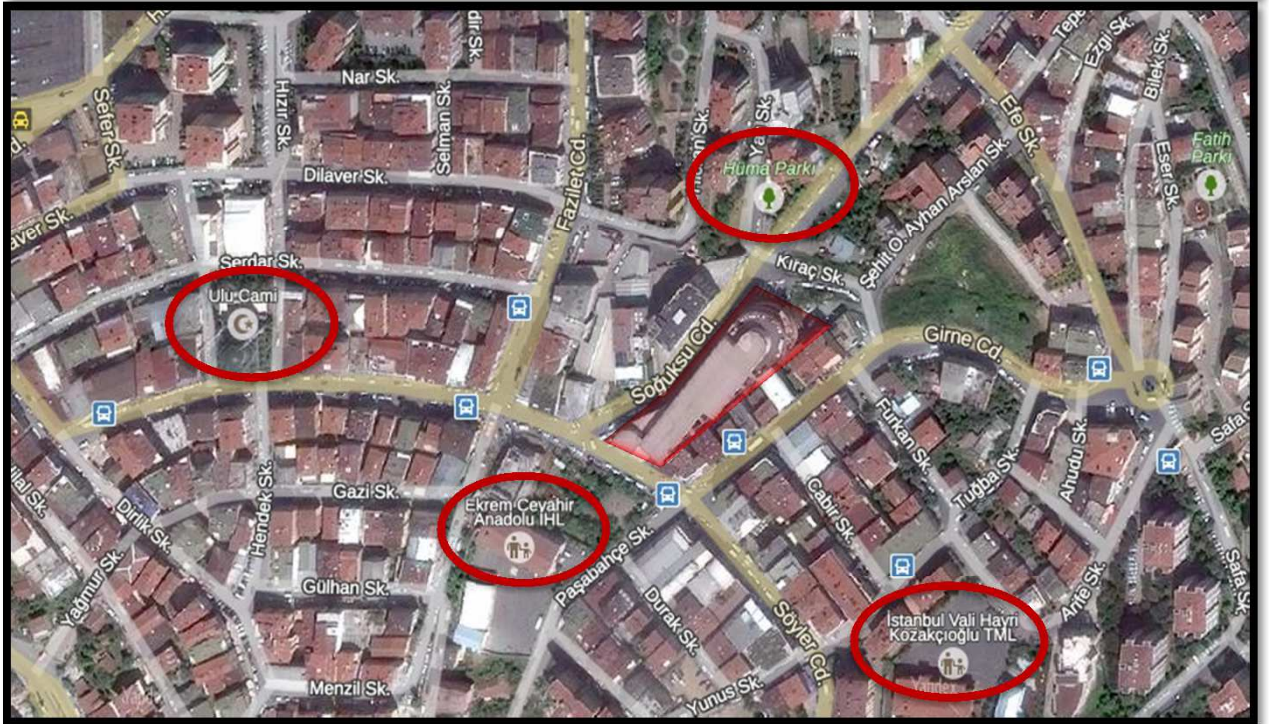
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

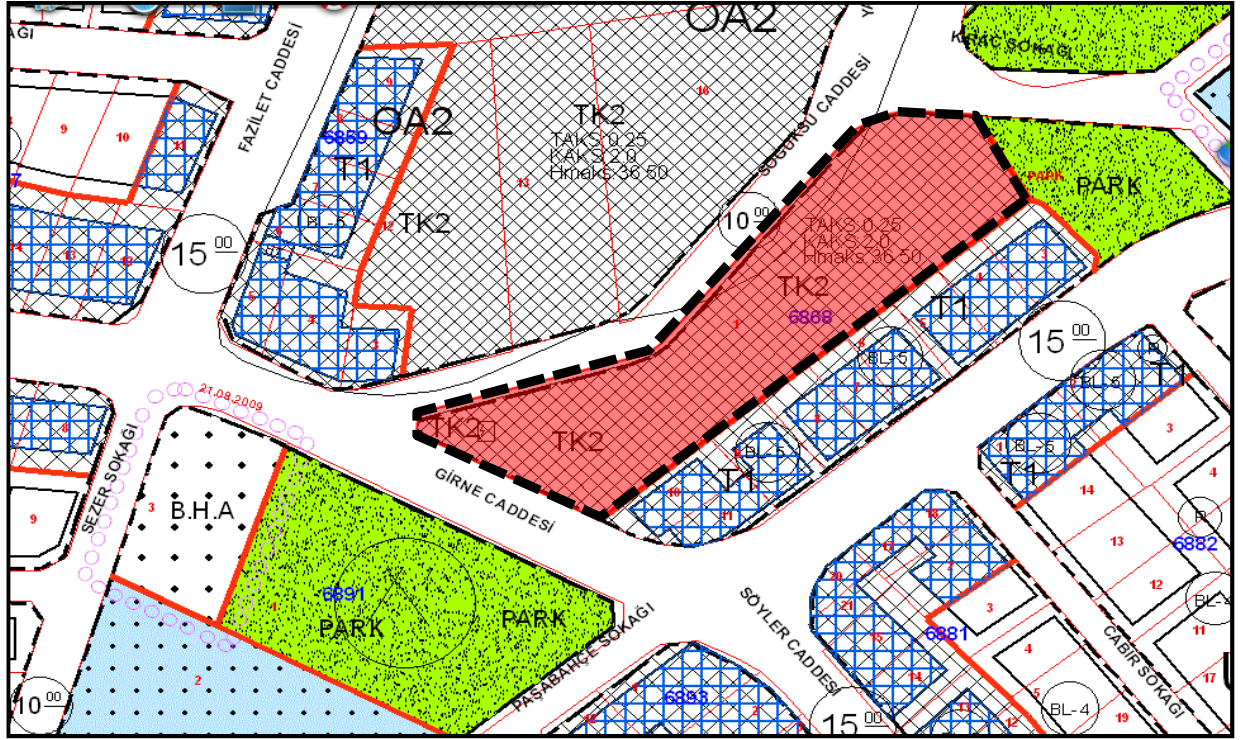
Değerleme konusu bina Hamidiye Mahallesi, Girne Caddesi, No:72 Kağıthane/İstanbul adresinde bulunmaktadır. Binanın bulunduğu parselin Girne Caddesi ve Soğuksu Caddesi olmak üzere 2 adet caddeye cephesi bulunmaktadır.

Etrafında nirengi noktası niteliğinde Başak Konutları, Ulu Camii, Ekrem Cevahir İmam Hatip Lisesi vb. bulunmaktadır. Çelik & Özer Endüstri Merkezi Türk Telekom Arena Stadına , O2 Karayoluna yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlara ait mimari proje Kağıthane Tapu Müdürlüğünde ve Kağıthane Belediyesi'nde incelenmiştir. Ana gayrimenkul; 4 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. 1., 2., 3. ve 4. bodrum katların Soğuksu Caddesi üzerinden bağımsız girişleri bulunmaktadır. Normal katlarda araç ve yaya rampası bulunmaktadır. Her kata araç girişi yapılabilmektedir. Binada 2 adet yolcu asansörü bulunmaktadır. 4. bodrum katta 2 tonluk su deposu, binaya ait jenaratör ve yangın sistemi bulunmaktadır.

Katı	Emsale Giren Alan	Brüt Alan
4.Bodrum	00,00 m ²	3026,70 m ²
3.Bodrum	00,00 m ²	3032,90 m ²
2.Bodrum	80,00 m ²	3043,40 m ²
1.Bodrum	40,00 m ²	3054,50 m ²
Zemin	2510,20 m ²	3079,00 m ²
1.Kat	2554,30 m ²	2953,80 m ²
2.Kat	2097,60 m ²	2733,20 m ²
TOPLAM	7282,10 m²	20923,50 m²

Her bir bağımsız bölümün özellikleri aşağıdaki gibidir:

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 ve mevcut durumda otopark kullanımından oluşmaktadır. Katın brüt kullanım alanı 3.032,90 m² dir.

2. bodrum kat projesine göre 1, 2, 3, 4 numaralı bağımsız bölümler ve otopark alanı bulunmaktadır. Her bir bağımsız bölümün brüt kullanım alanı 20'şer m²'dir. Katın brüt kullanım alanı 3.043,40 m² dir. Mevcut durumda kat Flo Kiralama isimli firmaya kiralanmıştır.

1. bodrum katta projesine göre 5, 6, 7 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 5 numaralı bağımsız bölüm trafo niteliğinde olup 76,80 m² kullanım alanına sahiptir. 6 ve 7 numaralı bağımsız bölümler dükkan nitelikli olup her biri 20'şer m²'dir. Kat alanı 3.054,50 m²'dir. Mevcutta girişe göre sağ tarafta trafo bulunmaktadır.

Zemin katta projesine göre 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 8 numaralı bağımsız bölüm 566,10 m² kullanım alanına sahiptir. 9 numaralı bağımsız bölüm 1.811,50 m²'dir. Katın brüt kullanım alanı 3.079 m²'dir. Mahallinde her iki bağımsız bölüm de "Happy Center" isimli market tarafından dükkan ve depo vasıflı olarak kullanılmaktadır.

1. Normal katta projesine göre 10 ve 11 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 10 numaralı bağımsız bölüm 1.751 m² ve 11 numaralı bağımsız bölüm 669 m²'dir. Katın brüt kullanım alanı 2.953,80 m²'dir. Mahallinde 10 numaralı bağımsız bölüm "Asimetrik" isimli firma tarafından depo olarak kullanılmaktadır. 11 numaralı bağımsız bölüm ise hali hazırda boştur.

2. Normal katta projesine göre 12 ve 13 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. 12 numaralı bağımsız bölüm 1.117,40 m² ve 13 numaralı bağımsız bölüm 751 m²'dir. Her iki bağımsız bölüm de hali hazırda tv stüdyoları olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazların Servet GYO dan temin edilen örnek kira sözleşmeleri incelenmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı
1	2.Bodrum	Dükkan	20,00 m ²
2	2.Bodrum	Dükkan	20,00 m ²
3	2.Bodrum	Dükkan	20,00 m ²
4	2.Bodrum	Dükkan	20,00 m ²
5	1.Bodrum	Trafo	76,80 m ²
6	1.Bodrum	Dükkan	20,00 m ²
7	1.Bodrum	Dükkan	20,00 m ²
8	Zemin	Dükkan	566,10 m ²
9	Zemin	Dükkan	1811,50 m ²
10	1.Kat	Büro	1751,00 m ²
11	1.Kat	Büro	669,00 m ²
12	2.Kat	Büro	1174,00 m ²
13	2.Kat	Büro	751,00 m ²
TOPLAM			6919,40 m²

Binanın Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bodrum katlarda zeminler beton, duvarlar plastik boya, tavanlar ise betondur.

Zemin Katta market kullanımı olup, marketin bulunduğu 9 numaralı bağımsız bölümün iç mekanlarında zeminler seramik, duvarlar boyalı, tavan asma tavadır. Kullanımına uygun olarak iç dizaynı yapılmıştır.

Normal katlarda iç mekanlar kullanıcı ihtiyaçlarına göre dizayn edilmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Kağıthane İlçesi

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

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

1955 Nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen Kağıthane nüfusundaki büyük gelişme 1955 yılından sonra başlamıştır. 1 Mart 1963 tarihine kadar köy muhtarlığı ile yönetilmiş, mezbananın kuzeybatısındaki Pırnala semtinde (Kemberburgaz yolu) üzerinde gelişmeler başlamıştır. 1953'te bir dernek kararıyla Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri kurularak, 1934 yılında oluşan yangında evi yananlara dağıtılmıştır. Önce 45 haneyle başlayan yerleşme zamanla çoğalmış ve 1960 yılından önce İstanbul'da girilen geniş çaptaki, imar hareketlerinden çeşitli yol kamulaştırılmaları nedeni ile Gültepe, Harmantepe, Çeliklepe 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, Çeliklepe 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 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 432.230 kişidir.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği 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.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık İşyeri Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 212 342 41 00

ALINAN BİLGİ

Hamidiye Mahallesi'nde yaklaşık 25 yıllık, toplam 1.250 m², 5 katlı iş hanı için 2.700.000.-TL satış ve 15.000.-TL kiralama bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Ayrıca edinilen bilgiye göre taşınmazın kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

SATILIK	1250 .-M ²	2.700.000 .-TL	2.160 .-TL/M ²
KİRALIK	1250 .-M ²	15.000 .-TL	12 .-TL/M ²

Turyap Yılmaz Sarıbay

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 237 88 43

ALINAN BİLGİ

Taşınmazlara yakın konumda aynı mahalle içerisinde yapım yılı değerlendirme konusu binaya göre daha eski olan 6 katlı, 1800 m² alana sahip binanın okul, yurt veya otel olmaya müsait olduğu belirtilmiş olup, 2.950.000.-TL satış ve 16.500.-TL kiralama bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1800 .-M ²	2.950.000 .-TL	1.639 .-TL/M ²
KİRALIK	1800 .-M ²	16.500 .-TL	9 .-TL/M ²

Mutluol Emlak

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 737 80 99

ALINAN BİLGİ

Kağıthane merkezde, değerlendirilen binaya göre daha iyi konuma sahip yapım yılı değerlendirme konusu binaya göre daha eski olan 1200 m² alana sahip üç cephesi açık bina 1.200.000.-USD (~3.500.000.-TL) ye satılıktır. Taşınmazın kiralanması durumunda getirisinin yaklaşık 22.000.-TL civarında olabileceği belirtilmiştir.

SATILIK	1200 .-M ²	3.500.000 .-TL	2.917 .-TL/M ²
KİRALIK	1200 .-M ²	22.000 .-TL	18 .-TL/M ²

Ünal Emlak

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 737 80 99

ALINAN BİLGİ

Hamidiye Mahallesi'nde taşınmaz ile aynı cadde üzerinde giriş üstü 4 normal kat satılık olup, atölye veya depo olmaya uygun olduğu belirtilen katların her birinin 300 m² ve toplam 1200 m² olduğu taşınmazlar için 850.000.-USD (~2.465.000.-TL) satış ve 8.000.-TL kiralama bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. İstenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1200 .-M ²	2.465.000 .-TL	2.054 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Ünal Emlak

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Güven İnşaat

TEL 1 ; 0 212 295 72 34

ALINAN BİLGİ

Taşınmazlara yakın konumda, ticari hareketliliği daha düşük bir sokakta yer alan yeni binanın giriş katındaki toplamda 620 m² depolu dükkan için 1.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Zemin kat 310 m², bodrum kat 310 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	620 .-M ²	1.750.000 .-TL	2.823 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Hamitoğlu Emlak

TEL 1 ; 0 212 294 87 70

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda ana cadde 20 m uzaklıkta yaklaşık 20 yıllık zemin + 4 normal kattan oluşmakta olan binanın her bir katı 250 m² olmak üzere toplam 1250 m²'den pazarlanmakta olup, taşınmazın satış fiyatı 3.000.000.-TL'dir.

SATILIK	1250 .-M ²	3.000.000 .-TL	2.400 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

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

TEL 1 ; 0 212 321 12 66

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 4-5 bina yanında yer almakta olan yaklaşık 15-20 yıllık binanın giriş üstü 4 normal katının her biri 225 m² alana sahip olup, toplam 900 m² ve 8.000.-TL'den kiralanmaktadır.

KİRALIK	900 .-M ²	8.000 .-TL	9 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	-----------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum
İsse Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 212 324 58 58

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda, ana cadde üzerinde iskanlı okul ve yurt olmaya müsait olan yeni inşa edilmiş bina 5000 m² ve 67.000.-TL'den pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz konum ve caddeye cephe büyüklüğü nedeniyle değerlendirilen taşınmaza göre şerefyesinin daha iyi olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	5000 .-M ²	67.000 .-TL	13 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum
İMC Emlak

TEL 1 ; 0 212 321 10 01

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda ana cadde üzerinde yer alan yaklaşık 10-15 yıllık 2 bodrum + zemin + 4 normal + çatı katında oluşmakta olan ticari fonksiyonlu bina toplam 4700 m² ve 75.000.-TL kira bedeli ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	4700 .-M ²	75.000 .-TL	16 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

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 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		2.700.000	2.950.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	20.923,50	1.250 2.160	1.800 1.639	1.200 2.917
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -35%
CEPHE		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	-10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	-20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		15%	15%	-70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.750	2.484	1.885	875

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		8.000	67.000	75.000
KİRA TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	20.923,50	900	5.000	4.700
BİRİM M ² DEĞERİ		9	13	16
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
CEPHESİ		KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	-10%
KONUM		KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	-10%
YAPI KALİTESİ		ÇOK KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		25%	-10%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		25%	-60%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9	11	5	10

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 bir trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm 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. 13 bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilen binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 1.750.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 9.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır. Binanın bütün olarak değerlendirilebilecek olması ve bağımsız bölümlerden 5 numaralı bağımsız bölümün trafo niteliğinde olması, alım-satım değerinin olmaması nedeniyle bağımsız bölüm bazında değerler arsa payları oranında belirtilmiş ve EK-2 deki listelerde sunulmuştur.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
20923,50 m ²	1.750 TL/m ²	36.616.125 TL	12.525.613 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95) (Trafo Dahil)		20.853.842 TL	7.133.665 \$
Trafo Değeri (5 nolu bağımsız bölüm) Servet GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısım		54.939 TL	18.793 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95) (Trafo Hariç)		20.798.904 TL	7.114.871 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6,67-%7,54 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 7 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1250	15.000	180.000	2.700.000	6,67%
Emsal 2	1800	16.500	198.000	2.950.000	6,71%
Emsal 3	1200	22.000	264.000	3.500.000	7,54%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu bina biri trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm 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. 13 adet bağımsız bölümün toplam değerinin, yapının ortak alanları ile olan toplam değerine eşit olduğu varsayılmıştır. 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 9.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır. Binanın bütün olarak değerlendirilebilecek olması ve bağımsız bölümlerden 5 numaralı bağımsız bölümün trafo niteliğinde olması, alım-satım değerinin olmaması nedeniyle bağımsız bölüm bazında değerler arsa payları oranında belirtilmiş ve EK-2 deki listelerde sunulmuştur.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (\$)
20923,50 m ²	9,0 TL/m ²	2.259.738 TL	773.009 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%56,95) (Trafo Dahil)		1.286.980 TL	440.249 \$
Trafo Yıllık Kira Değeri (5 nolu bağımsız bölüm) Servet GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısım		3.390 TL	01.160 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN YILLIK KİRA DEĞERİ (~%56,95) (Trafo Hariç)		1.283.589 TL	439.089 \$

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
20923,50 m ²	9,00	2.259.738,00	7,0%	32.281.971,43
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95) (Trafo Dahil)			18.385.428 TL	6.289.272 \$
Trafo Değeri (5 nolu bağımsız bölüm) Servet GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısım			48.436 TL	16.569 \$
SERVET GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (~%56,95) (Trafo Hariç)			18.336.993 TL	6.272.703 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Her iki yöntemde de elde edilen değerlerde Servet GYO A.Ş. hissesine düşen değerler içerisinde trafo (5 nolu bağımsız bölüm) değeri de bulunmaktadır. Bu nedenle sonuç bölümünde Servet GYO A.Ş. nin hissesine ait değer belirtilirken trafoya ait olan değer düşülerek değer takdir edilmiştir.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	36.616.125,00 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL) (Trafo Dahil)	20.853.842,20 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL) (Trafo Hariç)	20.798.903,56 TL

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TOPLAM DEĞER (-TL)	32.281.971,43 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL) (Trafo Hariç)	18.385.428,23 TL
SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (-TL) (Trafo Hariç)	18.336.992,53 TL

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Çelir&Özer Endüstri Merkezi biri trafo olmak üzere toplam 13 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 veya bölünmüş kısımların değeri toplam değere yansıtılmıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatı tamamlanmıştır. Bina, yapı kullanım izin belgesi alarak ve kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlanmıştır.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre binadaki taşınmazların mevcut kullanımları ile tapu tescilleri uyumludur. Taşınmazlar bir bütün olarak değerlemeye alınmış olup, bina için kat mülkiyeti kurulmuş, ana taşınmaz niteliği tamamlanmış bir binayı tanımlayacak şekilde düzenlenmiş ve mevcutta bina olarak kullanılmaktadır. Bu durumlar dikkate alındığında taşınmazların portföyde "bina" olarak yer almaları gerektiği kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bir bütün olarak kiralanabilir olması, trafo nitelikli bağımsız bölümün kiralama kabiliyeti olmaması nedeniyle bina olarak değerlendirilmiştir. Çevre emsaller incelendiğinde binanın özellikleri, kullanım alanı, kat sayısı, büyüklüğü vb. özellikleri dikkate alındığında brüt alan üzerinden 9.-TL/m2/ay civarında kira bedeline sahip olabileceği öngörülmüştür. Toplam kira bedeli arsa payları oranında bağımsız bölümlere dağıtılmış olup, EK-2 deki listelerde sunulmuştur.

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

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

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

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;

36.616.125 .-TL

(Otuz Altı Milyon Altı Yüz On Altı Bin Yüz Yirmi Beş TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

43.207.028 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

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

20.798.904 .-TL

(Yirmi Milyon Yedi Yüz Doksan Sekiz Bin Dokuz Yüz Dört TürkLiras)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

24.542.706 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
36.616.125	12.525.613	11.479.849	43.207.028

SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (Trafo Hariç)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
20.798.904	7.114.871	6.520.850	24.542.706

1 USD = 2,9233 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1896 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.