

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN
HORIZON PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.11.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	KRF-1510001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN HORIZON PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 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 (Piyasa) 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 (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.3 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - İNA tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - İmar durum belgesi (kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Gayrimenkulle İlgili Sözleşmeler
- Ek 6 - Gayrimenkulle İlgili Ek Protokol 1
- Ek 7 - Gayrimenkulle İlgili Ek Protokol 2
- Ek 8 - Gayrimenkulle İlgili Tadili Sözleşme
- Ek 9 - Tapu Kayıtları (Kopya)
- Ek 10 - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 11 - Yapı Ruhsatları (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 ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçeleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; 10169 (Eski1866) ada 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan projenin 178 adet bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının 19.03.2012 tarih ve 11800 nolu Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tadiline ilişkin 25.11.2015 tarih 16670 sayılı Ek Sözleşmeye istinaden tespit edilmesidir.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 129 Kat:9 34394 Şişli, İstanbul

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 10169 (Eski1866) ada 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan projenin 178 adet bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının 19.03.2012 tarih ve 11800 nolu Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tadiline ilişkin 25.11.2015 tarih 16670 sayılı Ek Sözleşmeye istinaden tespit edilmesi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 31.12.2015 tarih ve KRF-1510001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1402001	KRF-1410001	
Rapor Tarihi	28.02.2014	29.12.2014	
Rapor Konusu	HORİZON PROJESİ	HORİZON PROJESİ	
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	62.820.555	65.453.035	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE YER ALAN HORIZON PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2015

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BAKINIZ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	MEVCUTTA PARSEL ÜZERİNDE İNŞAA HALİNDE TAŞINMAZ BULUNMAKTADIR.
İMAR DURUMU	BAKINIZ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUM DEĞERİ	191.310.076 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ	92.978.157 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : AŞAĞI MAHALLESİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 10169
Parsel No : 74
Alanı : 5.982,91
Vasfı : ARSA
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Aşağıdaki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi :

**** Taşınmazın ada numarası 1866 iken 10169 olarak değiştiği görülmüştür.**

Blok No	B.BI No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye
ABlok	1	2. Bodrum	360 / 197173	İşyeri	58	5692	04.09.2012	15810
ABlok	2	2. Bodrum	553 / 197173	İşyeri	58	5693	04.09.2012	15810
ABlok	3	2. Bodrum	581 / 197173	İşyeri	58	5694	04.09.2012	15810
ABlok	4	2. Bodrum	332 / 197173	İşyeri	58	5695	04.09.2012	15810
ABlok	5	2. Bodrum	295 / 197173	İşyeri	58	5696	04.09.2012	15810
ABlok	6	2. Bodrum	398 / 197173	İşyeri	58	5697	04.09.2012	15810
ABlok	7	2. Bodrum	303 / 197173	İşyeri	58	5698	04.09.2012	15810
ABlok	8	2. Bodrum	340 / 197173	İşyeri	58	5699	04.09.2012	15810
ABlok	9	2. Bodrum	475 / 197173	İşyeri	58	5700	04.09.2012	15810
ABlok	10	2. Bodrum	511 / 197173	İşyeri	58	5701	04.09.2012	15810
ABlok	11	2. Bodrum	660 / 197173	İşyeri	58	5702	04.09.2012	15810
ABlok	12	2. Bodrum	1444 / 197173	İşyeri	58	5703	04.09.2012	15810
ABlok	13	2. Bodrum	2280 / 197173	İşyeri	58	5704	04.09.2012	15810
ABlok	14	1. Bodrum	531 / 197173	Konut	58	5705	04.09.2012	15810
ABlok	15	1. Bodrum	1636 / 197173	Konut	58	5706	04.09.2012	15810
ABlok	16	1. Bodrum	1198 / 197173	Konut	58	5707	04.09.2012	15810
ABlok	17	1. Bodrum	699 / 197173	Konut	58	5708	04.09.2012	15810
ABlok	18	1. Bodrum	740 / 197173	Konut	58	5709	04.09.2012	15810
ABlok	19	1. Bodrum	1956 / 197173	Konut	58	5710	04.09.2012	15810
ABlok	20	1. Bodrum	1206 / 197173	Konut	58	5711	04.09.2012	15810
ABlok	21	1. Bodrum	474 / 197173	Konut	58	5712	04.09.2012	15810
ABlok	22	Zemin	525 / 197173	Konut	58	5713	04.09.2012	15810
ABlok	23	Zemin	531 / 197173	Konut	58	5714	04.09.2012	15810
ABlok	24	Zemin	1636 / 197173	Konut	58	5715	04.09.2012	15810
ABlok	25	Zemin	1198 / 197173	Konut	58	5716	04.09.2012	15810
ABlok	26	Zemin	699 / 197173	Konut	58	5717	04.09.2012	15810
ABlok	27	Zemin	1956 / 197173	Konut	58	5718	04.09.2012	15810
ABlok	28	Zemin	1206 / 197173	Konut	58	5719	04.09.2012	15810
ABlok	29	Zemin	474 / 197173	Konut	58	5720	04.09.2012	15810
ABlok	30	Zemin	493 / 197173	Konut	58	5721	04.09.2012	15810
ABlok	31	1. Kat	809 / 197173	Konut	58	5722	04.09.2012	15810
ABlok	32	1. Kat	568 / 197173	Konut	58	5723	04.09.2012	15810
ABlok	33	1. Kat	1669 / 197173	Konut	58	5724	04.09.2012	15810
ABlok	34	1. Kat	1215 / 197173	Konut	58	5725	04.09.2012	15810
ABlok	35	1. Kat	722 / 197173	Konut	58	5726	04.09.2012	15810
ABlok	36	1. Kat	1192 / 197173	Dubleks Konut	58	5727	04.09.2012	15810
ABlok	37	1. Kat	1364 / 197173	Dubleks Konut	58	5728	04.09.2012	15810
ABlok	38	1. Kat	2015 / 197173	Konut	58	5729	04.09.2012	15810
ABlok	39	1. Kat	1274 / 197173	Konut	58	5730	04.09.2012	15810
ABlok	40	1. Kat	503 / 197173	Konut	58	5731	04.09.2012	15810
ABlok	41	1. Kat	757 / 197173	Konut	58	5732	04.09.2012	15810
ABlok	42	2. Kat	826 / 197173	Konut	58	5733	04.09.2012	15810
ABlok	43	2. Kat	579 / 197173	Konut	58	5734	04.09.2012	15810
ABlok	44	2. Kat	1702 / 197173	Konut	59	5735	04.09.2012	15810
ABlok	45	2. Kat	1443 / 197173	Konut	59	5736	04.09.2012	15810
ABlok	46	2. Kat	1534 / 197173	Konut	59	5737	04.09.2012	15810
ABlok	47	2. Kat	2055 / 197173	Konut	59	5738	04.09.2012	15810
ABlok	48	2. Kat	1299 / 197173	Konut	59	5739	04.09.2012	15810
ABlok	49	2. Kat	513 / 197173	Konut	59	5740	04.09.2012	15810
ABlok	50	2. Kat	772 / 197173	Konut	59	5741	04.09.2012	15810

ABlok	51	3. Kat	818	/	197173	Konut	59	5742	04.09.2012	15810
ABlok	52	3. Kat	564	/	197173	Konut	59	5743	04.09.2012	15810
ABlok	53	3. Kat	1736	/	197173	Konut	59	5744	04.09.2012	15810
ABlok	54	3. Kat	1486	/	197173	Konut	59	5745	04.09.2012	15810
ABlok	55	3. Kat	1515	/	197173	Konut	59	5746	04.09.2012	15810
ABlok	56	3. Kat	2075	/	197173	Konut	59	5747	04.09.2012	15810
ABlok	57	3. Kat	1280	/	197173	Konut	59	5748	04.09.2012	15810
ABlok	58	3. Kat	503	/	197173	Konut	59	5749	04.09.2012	15810
ABlok	59	3. Kat	781	/	197173	Konut	59	5750	04.09.2012	15810
ABlok	60	4. Kat	834	/	197173	Konut	59	5751	04.09.2012	15810
ABlok	61	4. Kat	575	/	197173	Konut	59	5752	04.09.2012	15810
ABlok	62	4. Kat	1771	/	197173	Konut	59	5753	04.09.2012	15810
ABlok	63	4. Kat	1516	/	197173	Konut	59	5754	04.09.2012	15810
ABlok	64	4. Kat	1545	/	197173	Konut	59	5755	04.09.2012	15810
ABlok	65	4. Kat	2117	/	197173	Konut	59	5756	04.09.2012	15810
ABlok	66	4. Kat	1305	/	197173	Konut	59	5757	04.09.2012	15810
ABlok	67	4. Kat	513	/	197173	Konut	59	5758	04.09.2012	15810
ABlok	68	4. Kat	797	/	197173	Konut	59	5759	04.09.2012	15810
ABlok	69	5. Kat	876	/	197173	Konut	59	5760	04.09.2012	15810
ABlok	70	5. Kat	615	/	197173	Konut	59	5761	04.09.2012	15810
ABlok	71	5. Kat	1806	/	197173	Konut	59	5762	04.09.2012	15810
ABlok	72	5. Kat	1532	/	197173	Konut	59	5763	04.09.2012	15810
ABlok	73	5. Kat	1628	/	197173	Konut	59	5764	04.09.2012	15810
ABlok	74	5. Kat	2181	/	197173	Konut	59	5765	04.09.2012	15810
ABlok	75	5. Kat	1379	/	197173	Konut	59	5766	04.09.2012	15810
ABlok	76	5. Kat	544	/	197173	Konut	59	5767	04.09.2012	15810
ABlok	77	5. Kat	819	/	197173	Konut	59	5768	04.09.2012	15810
ABlok	78	6. Kat	902	/	197173	Konut	59	5769	04.09.2012	15810
ABlok	79	6. Kat	633	/	197173	Konut	59	5770	04.09.2012	15810
ABlok	80	6. Kat	1860	/	197173	Konut	59	5771	04.09.2012	15810
ABlok	81	6. Kat	1577	/	197173	Konut	59	5772	04.09.2012	15810
ABlok	82	6. Kat	1677	/	197173	Konut	59	5773	04.09.2012	15810
ABlok	83	6. Kat	2246	/	197173	Konut	59	5774	04.09.2012	15810
ABlok	84	6. Kat	1420	/	197173	Konut	59	5775	04.09.2012	15810
ABlok	85	6. Kat	560	/	197173	Konut	59	5776	04.09.2012	15810
ABlok	86	6. Kat	844	/	197173	Konut	59	5777	04.09.2012	15810
ABlok	87	7. Kat	903	/	197173	Konut	59	5778	04.09.2012	15810
ABlok	88	7. Kat	622	/	197173	Konut	59	5779	04.09.2012	15810
ABlok	89	7. Kat	1916	/	197173	Konut	59	5780	04.09.2012	15810
ABlok	90	7. Kat	1641	/	197173	Konut	59	5781	04.09.2012	15810
ABlok	91	7. Kat	1672	/	197173	Konut	59	5782	04.09.2012	15810
ABlok	92	7. Kat	2291	/	197173	Konut	59	5783	04.09.2012	15810
ABlok	93	7. Kat	1413	/	197173	Konut	59	5784	04.09.2012	15810
ABlok	94	7. Kat	555	/	197173	Konut	59	5785	04.09.2012	15810
ABlok	95	7. Kat	862	/	197173	Konut	59	5786	04.09.2012	15810
ABlok	96	8. Kat	930	/	197173	Konut	59	5787	04.09.2012	15810
ABlok	97	8. Kat	641	/	197173	Konut	59	5788	04.09.2012	15810
ABlok	98	8. Kat	1974	/	197173	Konut	59	5789	04.09.2012	15810
ABlok	99	8. Kat	1690	/	197173	Konut	59	5790	04.09.2012	15810
ABlok	100	8. Kat	1722	/	197173	Konut	59	5791	04.09.2012	15810
ABlok	101	8. Kat	2359	/	197173	Konut	59	5792	04.09.2012	15810
ABlok	102	8. Kat	1455	/	197173	Konut	59	5793	04.09.2012	15810
ABlok	103	8. Kat	571	/	197173	Konut	59	5794	04.09.2012	15810
ABlok	104	8. Kat	888	/	197173	Konut	59	5795	04.09.2012	15810
ABlok	105	9. Kat	986	/	197173	Konut	59	5796	04.09.2012	15810
ABlok	106	9. Kat	692	/	197173	Konut	59	5797	04.09.2012	15810
ABlok	107	9. Kat	2033	/	197173	Konut	59	5798	04.09.2012	15810
ABlok	108	9. Kat	1724	/	197173	Konut	59	5799	04.09.2012	15810
ABlok	109	9. Kat	1833	/	197173	Konut	59	5800	04.09.2012	15810
ABlok	110	9. Kat	2455	/	197173	Konut	59	5801	04.09.2012	15810

A Blok	110	9. Kat	2455	197173	Konut	59	5801	04.09.2012	15810
A Blok	111	9. Kat	1552	197173	Konut	59	5802	04.09.2012	15810
A Blok	112	9. Kat	612	197173	Konut	59	5803	04.09.2012	15810
A Blok	113	9. Kat	922	197173	Konut	59	5804	04.09.2012	15810
A Blok	114	10. Kat	1016	197173	Konut	59	5805	04.09.2012	15810
A Blok	115	10. Kat	713	197173	Konut	59	5806	04.09.2012	15810
A Blok	116	10. Kat	2094	197173	Konut	59	5807	04.09.2012	15810
A Blok	117	10. Kat	1775	197173	Konut	59	5808	04.09.2012	15810
A Blok	118	10. Kat	1887	197173	Konut	59	5809	04.09.2012	15810
A Blok	119	10. Kat	2528	197173	Konut	59	5810	04.09.2012	15810
A Blok	120	10. Kat	1598	197173	Konut	59	5811	04.09.2012	15810
A Blok	121	10. Kat	631	197173	Konut	59	5812	04.09.2012	15810
A Blok	122	10. Kat	949	197173	Konut	59	5813	04.09.2012	15810
B Blok	1	2. Bodrum	2800	197173	İşyeri	59	5814	04.09.2012	15810
B Blok	2	2. Bodrum	1919	197173	İşyeri	59	5815	04.09.2012	15810
B Blok	3	2. Bodrum	2104	197173	İşyeri	59	5816	04.09.2012	15810
B Blok	4	2. Bodrum	3954	197173	İşyeri	59	5817	04.09.2012	15810
B Blok	5	2. Bodrum	3002	197173	İşyeri	59	5818	04.09.2012	15810
B Blok	6	2. Bodrum	1021	197173	İşyeri	59	5819	04.09.2012	15810
B Blok	7	2. Bodrum	740	197173	İşyeri	59	5820	04.09.2012	15810
B Blok	8	2. Bodrum	643	197173	İşyeri	59	5821	04.09.2012	15810
B Blok	9	2. Bodrum	546	197173	İşyeri	59	5822	04.09.2012	15810
B Blok	10	2. Bodrum	616	197173	İşyeri	59	5823	04.09.2012	15810
B Blok	11	1. Bodrum	1392	197173	İşyeri	59	5824	04.09.2012	15810
B Blok	12	1. Bodrum	691	197173	İşyeri	59	5825	04.09.2012	15810
B Blok	13	1. Bodrum	729	197173	İşyeri	59	5826	04.09.2012	15810
B Blok	14	1. Bodrum	691	197173	İşyeri	59	5827	04.09.2012	15810
B Blok	15	1. Bodrum	1065	197173	İşyeri	59	5828	04.09.2012	15810
B Blok	16	1. Bodrum	2475	197173	İşyeri	59	5829	04.09.2012	15810
B Blok	17	1. Bodrum	2335	197173	İşyeri	59	5830	04.09.2012	15810
B Blok	18	1. Bodrum	644	197173	İşyeri	59	5831	04.09.2012	15810
B Blok	19	1. Bodrum	635	197173	İşyeri	59	5832	04.09.2012	15810
B Blok	20	1. Bodrum	653	197173	İşyeri	59	5833	04.09.2012	15810
B Blok	21	1. Bodrum	689	197173	İşyeri	59	5834	04.09.2012	15810
B Blok	22	1. Bodrum	653	197173	İşyeri	59	5835	04.09.2012	15810
B Blok	23	Zemin	1120	197173	İşyeri	59	5836	04.09.2012	15810
B Blok	24	Zemin	551	197173	İşyeri	59	5837	04.09.2012	15810
B Blok	25	Zemin	608	197173	İşyeri	59	5838	04.09.2012	15810
B Blok	26	Zemin	579	197173	İşyeri	59	5839	04.09.2012	15810
B Blok	27	Zemin	950	197173	İşyeri	59	5840	04.09.2012	15810
B Blok	28	Zemin	1301	197173	İşyeri	59	5841	04.09.2012	15810
B Blok	29	Zemin	566	197173	İşyeri	59	5842	04.09.2012	15810
B Blok	30	Zemin	550	197173	İşyeri	59	5843	04.09.2012	15810
B Blok	31	Zemin	574	197173	İşyeri	59	5844	04.09.2012	15810
B Blok	32	Zemin	590	197173	İşyeri	60	5845	04.09.2012	15810
B Blok	33	Zemin	1238	197173	İşyeri	60	5846	04.09.2012	15810
B Blok	34	Zemin	522	197173	İşyeri	60	5847	04.09.2012	15810
B Blok	35	Zemin	536	197173	İşyeri	60	5848	04.09.2012	15810
B Blok	36	Zemin	536	197173	İşyeri	60	5849	04.09.2012	15810
B Blok	37	Zemin	558	197173	İşyeri	60	5850	04.09.2012	15810
B Blok	38	Zemin	543	197173	İşyeri	60	5851	04.09.2012	15810
B Blok	39	Zemin	601	197173	İşyeri	60	5852	04.09.2012	15810
B Blok	40	1. Kat	1082	197173	İşyeri	60	5853	04.09.2012	15810
B Blok	41	1. Kat	572	197173	İşyeri	60	5854	04.09.2012	15810
B Blok	42	1. Kat	579	197173	İşyeri	60	5855	04.09.2012	15810
B Blok	43	1. Kat	586	197173	İşyeri	60	5856	04.09.2012	15810
B Blok	44	1. Kat	943	197173	İşyeri	60	5857	04.09.2012	15810
B Blok	45	1. Kat	1287	197173	İşyeri	60	5858	04.09.2012	15810
B Blok	46	1. Kat	590	197173	İşyeri	60	5859	04.09.2012	15810
B Blok	47	1. Kat	527	197173	İşyeri	60	5860	04.09.2012	15810
B Blok	48	1. Kat	543	197173	İşyeri	60	5861	04.09.2012	15810
B Blok	49	1. Kat	574	197173	İşyeri	60	5862	04.09.2012	15810
B Blok	50	1. Kat	1196	197173	İşyeri	60	5863	04.09.2012	15810
B Blok	51	1. Kat	543	197173	İşyeri	60	5864	04.09.2012	15810
B Blok	52	1. Kat	522	197173	İşyeri	60	5865	04.09.2012	15810
B Blok	53	1. Kat	536	197173	İşyeri	60	5866	04.09.2012	15810
B Blok	54	1. Kat	586	197173	İşyeri	60	5867	04.09.2012	15810
B Blok	55	1. Kat	529	197173	İşyeri	60	5868	04.09.2012	15810
B Blok	56	1. Kat	622	197173	İşyeri	60	5869	04.09.2012	15810

2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden 10.11.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

*Beyanlar Hanesinde:

*14.12.2007 tarihinde 19149 yevmiye no ile Medeni Kanununun 695. Maddesi uyarınca malikler arasında yönetim ve paydaşlıkla ilgili akdedilen İstanbul 28. Noterliği'nde düzenlenen 21.11.2007 tarih 31217 sayılı sözleşme (Taşınmazın daha önceki maliklerinin ilişkin bir sözleşme olduğu belirtilmiş olup içeriği hakkında bilgi edinilememiştir. İlgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*12.03.2013 tarih 4912 yevmiye ile Yönetim Planı Değişikliği: 08.03.2013 (Yönetim planında değişiklik yapıldığına ilişkin bilgi olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 3402 Sayılı Kanunun Ek1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Kadastro kanunu uyarınca ada/parsel bilgileri güncellenmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*Şerhler Hanesinde:

08.11.2012 tarih 20151 yevmiye ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 0.01 KRŞ bedelle 99 yıllığına Kira Şerhi) (Başlama Tarihi:08.11.2012 Süre:99 Yıl) (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 ilgili şerhin taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmaz 23/09/2011 tarihinde satış işleminden tamamı Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Konu parsel üzerinde 04.09.2012 tarih 15810 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.

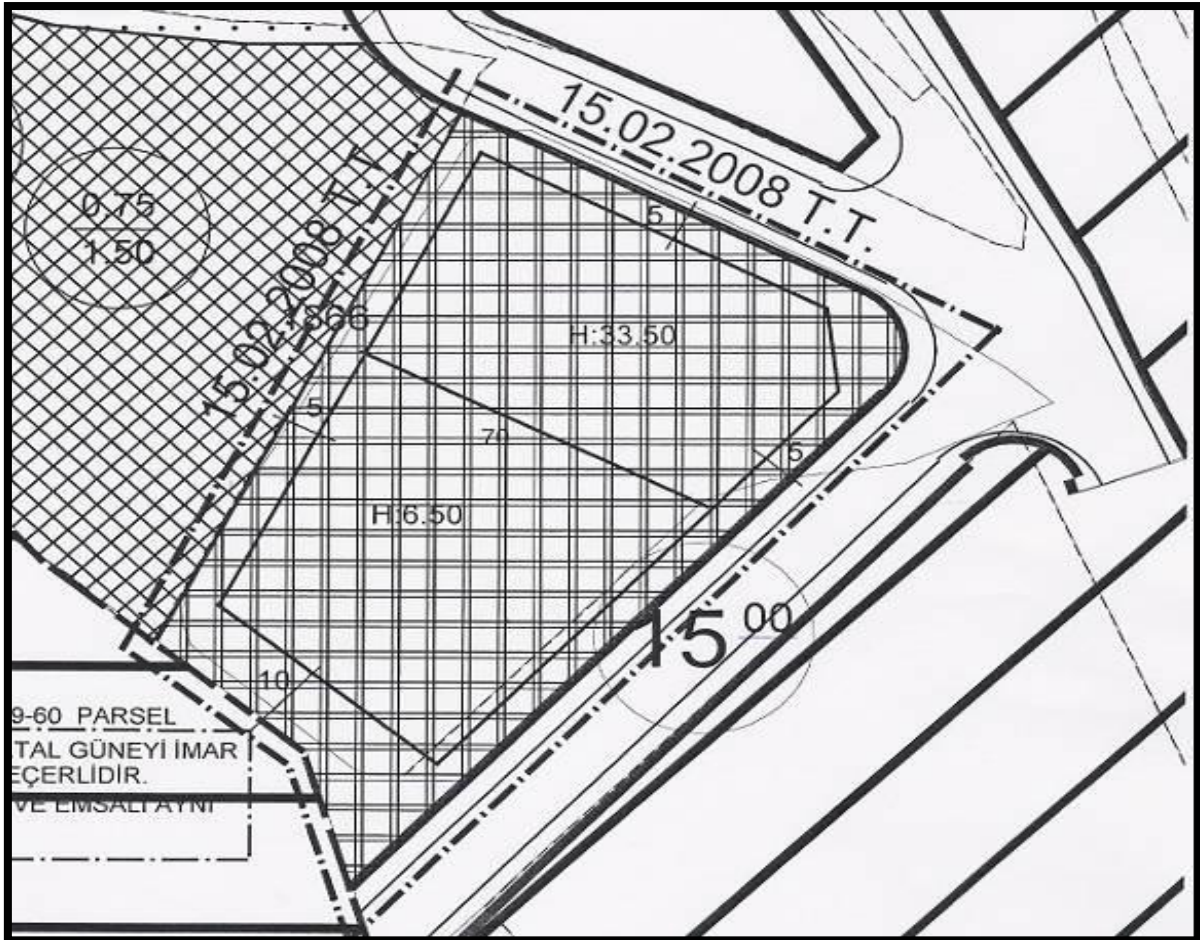
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan imar durum belgesi göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Konu gayrimenkul imar uygulamaları açısından Kartal Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları içindedir. Konu gayrimenkulün imar durumu ile ilgili olarak Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden bilgi alınmıştır. Konu gayrimenkul 19.09.2006 tarihinde onanan 1/1.000 Ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır. Ancak belediyeden edindiğimiz bilgiye göre konu gayrimenkul için 15.02.2008 tarihinde imar planı tadilatı gerçekleştirilmiştir. Buna göre; konu gayrimenkulün fonksiyonu: "Ticaret+Hizmet" olarak belirlenmiştir.

Aşağıda konu gayrimenkule ilişkin 1/1.000 Ölçekli İmar Planı örneği yer almaktadır. Buna göre; konu arsada "kitle imarlı" olarak ifade edilen yapı tarzına izin verilmiştir. Sahil tarafına bakan ön kısımda ve arka kısımda olmak şartıyla 2 blok yapılabilir. Ön bölümde kalan alanda H: 6.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir, arka bölümde ise H:33.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir. Çekme mesafeleri ön yoldan 10 metre, yan yollardan 5 metre olarak görülmektedir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 1866 ada 74 parsel için düzenlenmiş, 27.07.2009 tarih 3-03 ilk ruhsatı, yenileme amaçlı 18.07.2012 tarih 3-66 numaralı yapı ruhsatı ve 23.09.2014 tarih ve 7-12 numaralı şantiye şefi değişikliğinden dolayı verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsatta da ünite sayısı ve toplam inşaat alanı diğer ruhsatlarla aynıdır. Ruhsat bilgilerine ait detaylar aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir. (Taşınmazın ada no 10169 olarak değişmiş olup, ruhsat ve projesi eski ada numarası 1866 için düzenlenmiştir.)

İncelenen projesinde parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681,00 m²'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009,00 m²'dir.

ADA	PARSEL	KULLANIM AMACI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT NO	TADİLAT RUHSAT TARİHLERİ	TADİLAT RUHSAT NO	RUHSAT ALANI (m ²)
1866 (Y:10169)	74	A Blok	27.07.2009	3-03	1.18.07.2012 2.23.09.2014	1.3-66 2.7-12	29.681,00
1866 (Y:10169)	74	B Blok	27.07.2009	3-03	1.18.07.2012 2.23.09.2014	1.3-66 2.7-12	14.009,00

Ada	Parsel	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	B.Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
1866 (Y:10169)	74	A Blok	18.07.2012	3-66	122	5A	29.681,00
1866 (Y:10169)	74	B Blok	18.07.2012	3-66	56	5A	14.009,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI							43.690,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Müt. Şantiye Şefi ve İsim Değişikliği nedeni ile alınan son yapı ruhsatları 23.09.2014 tarihinde düzenlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın bulunduğu parsel için son ruhsata bağlı olarak aşağıdaki yapı denetim firma bilgileri geçerlidir.

Alfa Teknik Yapı Denetim LTD.ŞTİ. Hasanpaşa Mahallesi Kurbağlıdere Caddesi No:10/2 KADIKÖY-İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

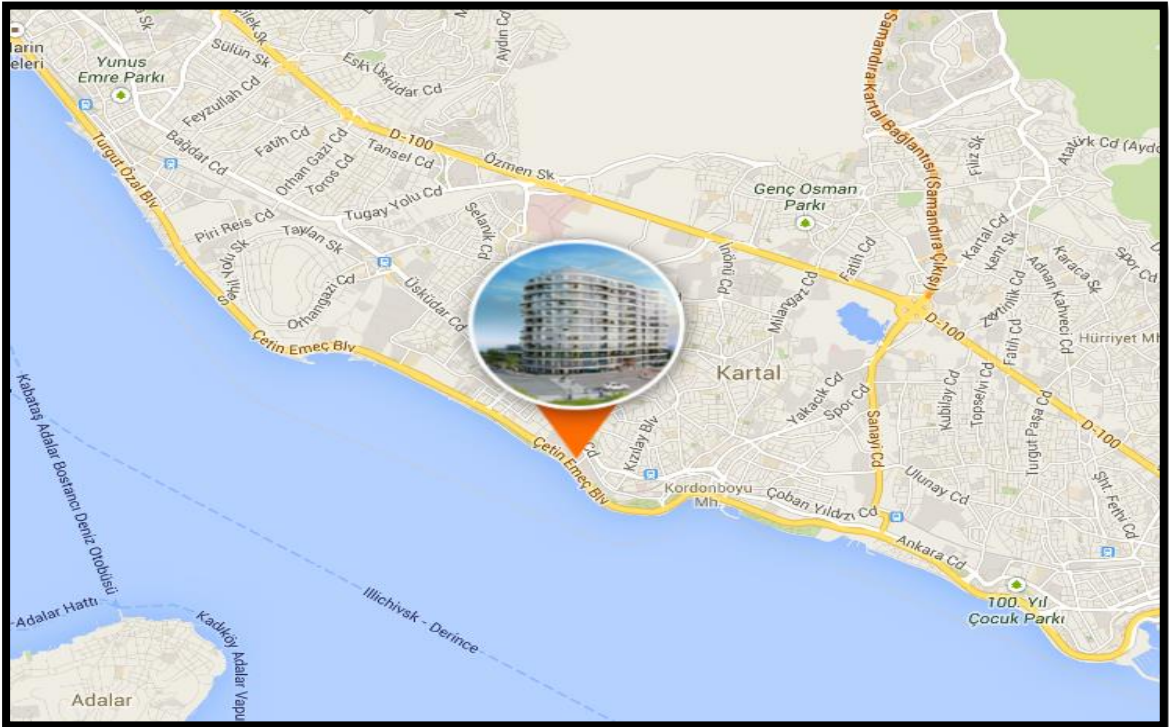
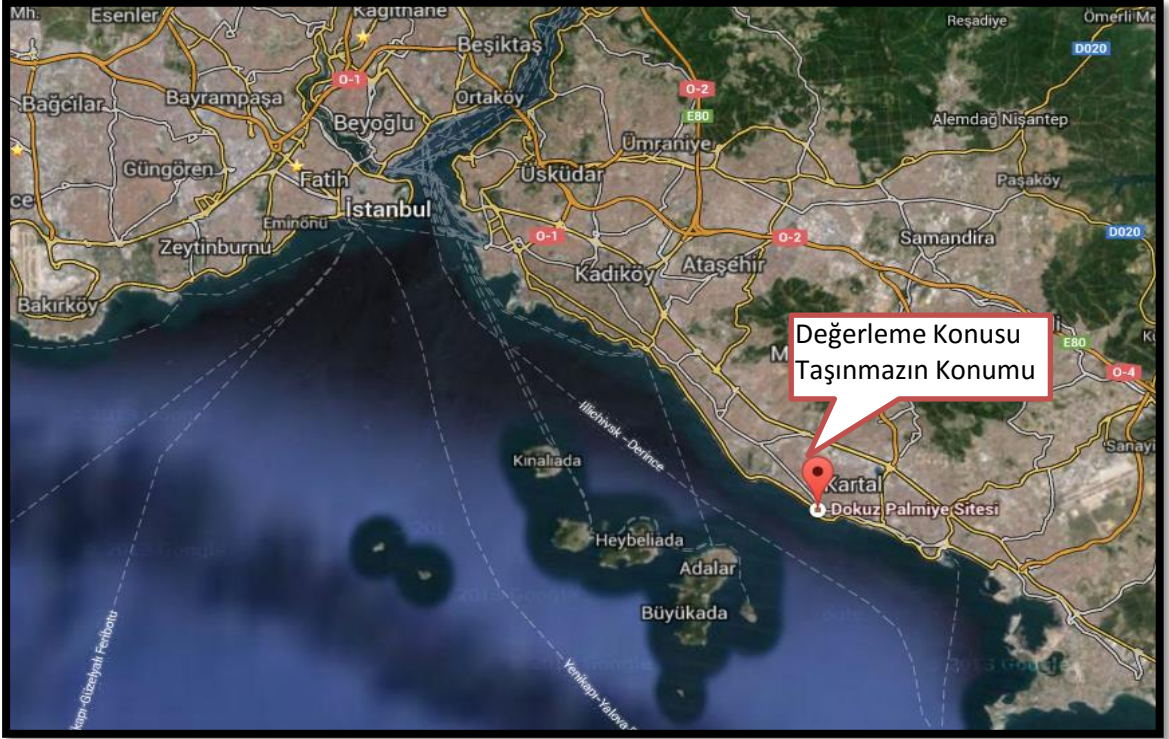
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m² dir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan konumlu arsa, sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz deniz manzarasına sahiptir. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projeye ulaşım, sahil yolundan veya sahil yoluna paralel uzanan ve Çilek Sokak'ın bağlandığı Tekel Caddesi'nden sağlanabilmektedir. TCDD Banliyö hattı Tekel Caddesi'ne paralel uzanmakta ve kuzeyden sahil yoluna erişimde bariyer oluşturmaktadır. TEM Otoyolu Kartal çıkışından ve D-100 Soğanlık üzerinden sahil yolu bağlantısı ile konu gayrimenkule erişim sağlanırken, İdealtepe'den de D-100 Karayolu'na ulaşım sağlanabilmektedir. Konu gayrimenkul Kartal sahiline çok yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaz Samandıra TEM Çıkışı 14 km, Sabiha Gökçen Havalimanı Sapağı 19 km , Boğaziçi Köprüsü Gişeler 24 km , FSM Köprüsü Gişeler 33 km mesafededir.

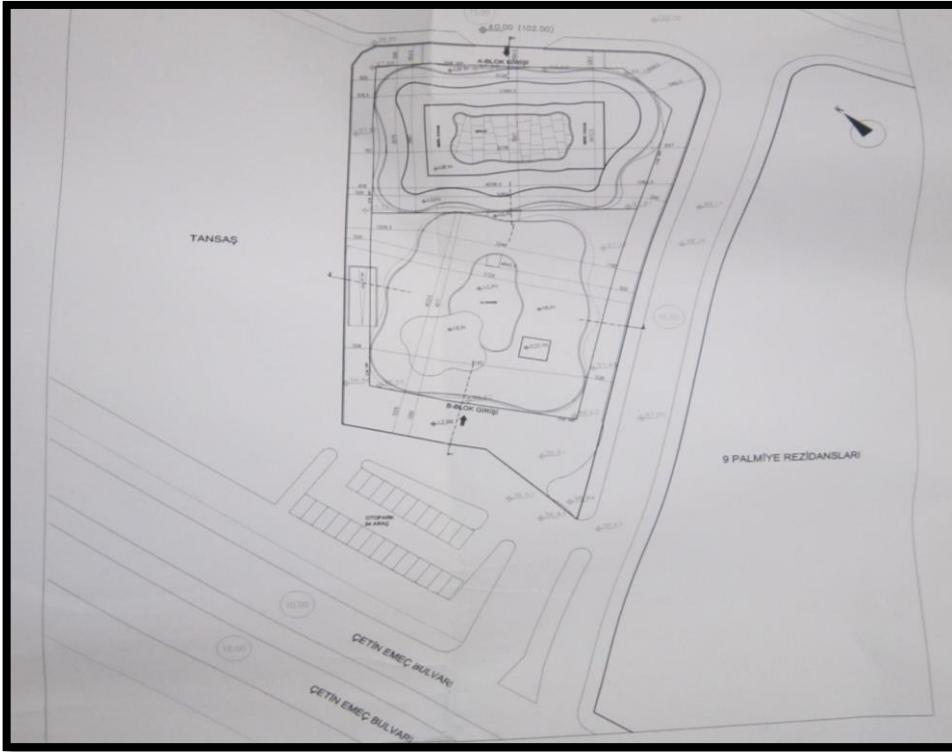
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İstanbul Kartal İlçesi Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi sözleşmeli olan Dumankaya Horizon projesidir. Konu parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje, A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690 m²'dir.

Projede yer alacak olan kullanımlar temel olarak konut ve işyeri olarak belirlenmiştir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet de home-office yer almaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

Projede inşaat tamamlanmak üzere olup ince işçilikler devam etmektedir. B blokta dükkanlar natamam olarak bırakılmış, ofis nitelikli taşınmazların ise iç dizaynı yapılmıştır. A blokta alt katlardan taşınmazların ıslak hacim döşemeleri başlanmış olup, üst katlar kaba inşaat halindedir. Bina içerisinde 2 adet asansör yapım aşamasındadır. Yangın asansörü ise faaliyete geçmiştir. Projenin tamamlanma oranı % 100 olarak kabul edilmiştir.



İncelenen kat irtifakı projesine göre bloklar için yapılan hesaplamalar aşağıdaki gibidir.

BLOK NO	A BLOK	B BLOK	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
A ve B BLOK	6. BODRUM	5. BODRUM	4.499,00 m ²
	5. BODRUM	4. BODRUM	4.499,00 m ²
	4. BODRUM	3. BODRUM	4.269,00 m ²
	3. BODRUM	2. BODRUM	4.466,00 m ²
	2. BODRUM	1. BODRUM	3.110,00 m ²
	1. BODRUM	ZEMİN	3.162,00 m ²
	ZEMİN	1. NORMAL KAT	3.071,00 m ²
	1. NORMAL	TESİSAT KATI	1.701,00 m ²
	2. NORMAL		1.564,00 m ²
	3. NORMAL		1.552,00 m ²
	4. NORMAL		1.552,00 m ²
	5. NORMAL		1.564,00 m ²
	6. NORMAL		1.564,00 m ²
	7. NORMAL		1.552,00 m ²
	8. NORMAL		1.552,00 m ²
	9. NORMAL		1.564,00 m ²
	10. NORMAL		1.564,00 m ²
	TESİSAT KATI		822,00 m ²
	ÇATI KATI		63,00 m ²
	TOPLAM	29.681	14.009

Ada	Parsel	Blok	Konut Alanı (m ²)	Ticaret Satış Brüt Alanı (m ²)	Diğer Kullanım Alanı (m ²)
1866 (y:10169)	74	A	18.256,00	1.641,00	9.784,00
1866 (y:10169)	74	B		6.531,00	7.478,00

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 Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 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

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 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. Kartal ilçesinin nüfusu 450.498 kişidir.

4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir. Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşılmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy-

Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de hizmet açılmıştır. Böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım yarım saat gibi çok kısa bir süreye inmiştir.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması

desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

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 iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için 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. Bölgede eski ticari ve sanayi tipi yapıların yerine iş merkezleri ve residence tarzında yeni yapılaşmaların yapılmakta olduğu gözlemlenmiş olup, bölgede incelenen projeler A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Bölgede residence tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal İmar Müdürlüğü, Kartal 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

- * Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- * Geniş deniz ve ada manzarası bulunmaktadır.
- * İnşaat faaliyeti tamamlanmış durumdadır.
- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Nitelikli bir projede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arzı fazladır.
- * Kadıköy Bölgesinde kentsel dönüşüm yasası kapsamında yenilenen projelere rağbetin artması ile bölgeye olan talep azalmıştır.

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 projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı arsa değerinin tespitinde kullanılmış olup bulunan arsa değerinin üzerine maliyet hesapları yapılarak projenin mevcut durum değer tespiti yapılmıştır.

-Projenin değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yine Projenin Sözleşme Koşulları Dikkate Alındığında Değerleme Tarihi İtibariyle Körfez GYO A.Ş. Açısından Değeri'nin bulunması aşamasında Nakit akımları ve sözleşme koşullarında belirtilen ödeme planları dikkate alınmıştır.

-Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Konut Emsalleri



*** DAP Dragos Royal Towers (Century 21 - 0216 445 15 84)**

Dragos Royal Towers, 4 blokta 212 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Site içerisinde Restaurant-Cafeteria-Özel lobi ve açık oturma alanları bulunmaktadır. Fitness Center-Wellnes Center, Yürüyüş alanları, Açık/Kapalı Yüzme Havuzları) dizayn ve teknik alt yapıya sahiptir. Ayrıca çocuk oyun parkı, Basket Sahası, Bisiklet alanları gibi sosyal alanlar mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Century 21 - 0216 445 15 84	3+1 - 8. kat	156m ²	850.000	5.449
	2+1 - 11. kat	100m ²	550.000	5.500
	3+1 - 5. kat	147m ²	650.000	4.422
	3+1 - 14.kat	207m ²	1.400.000	6.763
				5.533

*** Dumankaya Vizyon**

Dumankaya Vizyon projesi Nisan 2011 itibariyle tamamlanmıştır. Dumankaya Vizyon'da farklı büyüklüklerde 350 adet rezidans daire bulunmaktadır. Stüdyolar 39 - 56 m², 1+1 daireler 61 - 65 m², 2+1'ler 88 - 104 m² ve 3+1 daireler 119 - 134 m² arasındadır. Blokların en üst katlarında ise büyüklükleri 161 - 195 m² arasında değişen loft daireler yer almaktadır. Kuleleri bağlayan alt blokta ise alışveriş üniteleri, restaurant - cafe ve sosyal tesisler yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje Kartal-0216 999 78 28	1+1 - 13. kat	65m ²	260.000	4.000
	2+1 - 8. kat	104m ²	405.000	3.894
	1+0 - 26. kat	43m ²	210.000	4.884
	2+1 - 5. kat	92m ²	395.000	4.293
Pusula Gayrimenkul - 0216 585 46 00	5+2 - 24. kat	168m ²	1.250.000	7.440
Ones Gayrimenkul - 0216 511 51 41	1+0 - 24.kat	39m ²	190.000	4.872
				4.897

*** Maltepe Deluxia Dragos**

Projesi 2013 itibariyle tamamlanmıştır. 25 katlı bir rezidans bloğu olarak inşa edilen Deluxia Dragos, 1+1, 2+1 ve 3+1 daireler bulunmaktadır. Proje kapsamında, Çocuk kulübü, TV & oyun odası, Çocuk parkı, toplantı odası, satranç – okuma odası, Site lokali, Fitness Center, Step, aerobic, pilates merkezi, Dinlenme odaları, açık yüzme havuzu, Türk hamamı, sauna, buhar odası, temizlik servisi, çamaşırılık, basketbol sahası, yürüyüş ve koşu parkuru, göletler bulunmaktadır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap - 0 532 276 89 63	1+0 - 24. kat	38m ²	210.000	5.526
May Proje - 0 536 384 05 44	1+1 - 6. kat	60m ²	290.000	4.833
May Proje - 0 536 384 05 45	2+1 - 21. kat	93m ²	520.000	5.591
Turyap - 0 532 276 89 63	2+1 - 11. kat	113m ²	550.000	4.867
Century 21 - 0 532 226 97 09	3+1 - 22. kat	145m ²	770.000	5.310
Ones Gayrimenkul - 0216 511 51 41	1+0 - 24.kat	39m ²	190.000	4.872
				5.167

*** Teknikyapı Uprise Elite**

25 katlı 3 Blok Residence, 42 katlı Tower, 3 katlı 10 Blok Suit olmak üzere toplam 750 daire bulunmaktadır. Kapalı - Açık Otoparklar, Kamera kontrollü güvenlik sistemi, Yüzme havuzları, Türk hamamı, Yürüyüş alanları, Basketbol, Fitness Salonu, Yangın, doğalgaz ve kapı hırsız alarmı, Çocuk park alanları mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
3K - 0 216 290 11 75	1+1 - 28. kat	68m ²	315.000	4.632
	1+1 - bahçe kat	56m ²	260.000	4.643
	2+1 - 18. kat	96m ²	480.000	5.000
	3+1 - 10. kat	145m ²	750.000	5.172
	4+1 - 2. kat	185m ²	1.000.000	5.405
				4.971

*** Espadon Residence**

20 katlı, 101 metre yüksekliğinde 3 blok halinde tek parça olarak tasarlanan Espadon Residence projesinde toplam 136 konut ve 11 ticari ünite yer alacaktır. Projede alanları 59 – 160 m² aralığında değişen stüdyo, 1+1, 1,5+1 ve 2+1 daire seçenekleri sunulmaktadır. Safi Espadon Residence projesinde çarşı, spacenter, fitness center, kapalı yüzme havuzu ve toplantı odaları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Safi Espadon - 0 532 794 89 80	1+1 - 3. kat	75m ²	300.000	4.000
Remax Mentor - 0 216 488 20 30	2+1 - 4.kat	132m ²	688.000	5.212
Karınca Emlak - 0 216 483 34 26	3+1 - 5.kat	157m ²	1.000.000	6.369
Remax Mentor - 0 216 488 20 30	1+1 - 8 .kat	80m ²	457.000	5.713
				5.324

*** Kartal Mesa Evleri**

Girişten en üste, deniz manzaralı 32 kat. 1+1'den 3+1'e toplam 304 daire. 38 m²'den 120 m²'ye daire seçenekleri bulunmaktadır. Açık yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, tenis kortu, spor salonları, kafe toplantı odası, çocuk kulübü, hobi odası vb. mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Erdoğan Emlak - 0 216 417 19 89	1+1 - 19. kat	65m ²	350.000	5.385
Maximum Trio - 0 216 582 04 82	2+1 - 18.kat (deniz cephe)	110m ²	450.000	4.091
Proje Hedef - 0 216 290 66 77	2+1 - 3. kat	116m ²	445.000	3.836
				4.437

*** DAP Yapı İstmarına**

İstanbul Marin projesi konut satışları için bilgi alınmıştır. Ticari ünitelerin satışının henüz başlamadığı belirtilmiştir. 1463 konuttan oluşan 5 bloklulu projede 1+0 tipte daireler 41 m² ile 133 m² arasında değişmektedir. 1+1 planlı daireler ise 72 m² ile 112 m² arasında değişen metrekarelerde pazarlanmaktadır. 1+0 dairelerin başlangıç değer aralığı 396.000-1.000.000 TL; 1+1 dairelerin değer aralığı ise 733.000-940.000 TL dir.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
444 43 46	1+0	41 m ² -133 m ²	396.000 - 1.000.000	9.658 - 7.518
	1+1	72m ² - 112m ²	733.000-940.000	10.180 - 8.392
				8.937

Satılık Ticari Emsaller

*** Beyan Eden Kişi, Kurum**

Remax Mentor

TEL 1 ; 0

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çanakkale Caddesi üzerinde yeni binada yer aldığı beyan edilen 160 m² dükkan için 1.450.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	160	.-M ²	1.450.000	.-TL	9.063	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Beyan Eden Kişi, Kurum**

Gülen Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 708 81 02

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kartal E-5 ve sahil yolu bağlantı yolu Çanakkale Caddesi üzerinde 4 adet dükkan. Şuan proje aşamasındadır. 100 m² için 1.350.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	100	.-M ²	1.350.000	.-TL	13.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

*** Beyan Eden Kişi, Kurum**

Dragos Sahil Emlak

TEL 1 ; 0 216 305 35 45

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çanakkale Caddesi üzerinde sıfır binada olduğu beyan edilen 40 m² depo, 250 m² giriş, 160 m² bahçe kullanımı ve 100 m² otopark kullanımı olduğu belirtilen dükkan. 3.300.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	290	.-M ²	3.300.000	.-TL	11.379	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

KİRALIK EMSALLER

Kiralık Ticari Emsaller

* **Beyan Eden Kişi, Kurum**

Dragos Sahil

TEL 1 ; 0 216 305 35 45

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazlarla aynı projede yer alan teraslı cafe 450 m² olarak pazarlanmakta olup, 45.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	450.-M ²	45.000.-TL	100.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

* **Beyan Eden Kişi, Kurum**

Dragos Sahil

TEL 1 ; 0 216 305 35 45

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazlarla aynı projede yer alan cafe 250 m² olarak pazarlanmakta olup, 35.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	250.-M ²	35.000.-TL	140.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

* **Beyan Eden Kişi, Kurum**

Prosel Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 216 510 00 30

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazlarla aynı projede yer alan brüt kullanım 70 m² (+ 90 m² tahsisli alan) olarak pazarlanmakta olup, 10.000.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	70.-M ²	10.000.-TL	143.-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	------------------------

Kiralık Konut Emsaller

* **Beyan Eden Kişi, Kurum**

Remax Pratik

TEL 1 ; 0 216 306 13 11

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazların yan sitesi olan 9 Palmiye'de yer alan 4+1, 178 m² olarak pazarlanan daire için 4.000.-TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz 12. katta yer almaktadır.

KİRALIK	178.-M ²	4.000.-TL	22.-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------	-----------------------

* **Beyan Eden Kişi, Kurum**

Remax Center

TEL 1 ; 0 216 371 05 00

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Dap Royal Towers'da deniz ve adalar manzaralı 3+1, 180 m² olarak pazarlanan daire için 4.500.-TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz 15. kattadır.

KİRALIK	180.-M ²	4.500.-TL	25.-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------	-----------------------

*** Beyan Eden Kişi, Kurum****Sahibi**

TEL 1 ; 0 505 640 14 55

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Dap Royal Towers'da kısmi deniz manzaralı 1+1, 90 m² olarak pazarlanan daire için 1.800.-TL kira bedeli istenilmektedir. Taşınmaz 8. kattadır.

KİRALIK	90 .-M ²	1.800 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

Arsa Emsalleri*** Yöney Gayrimenkul**

Tel 0533 462 75 65

Taşınmaz Kartal sahilinde yer almaktadır. 12.500 m² yüzölçümlü olduğu belirtilmiş olup ticaret + konut lejantlıdır. Taşınmaz için 80.000.000\$ istenmektedir. (USD=2,9.-TL)

SATILIK	12500 .-M ²	232.000.000 .-TL	18.560 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

*** Century ABC Gayrimenkul**

Tel 0532 213 44 42

Kartal Çarşısında Kartal stadının hemen üstünde yer alan parsel Kaks:1.75 emsalli ticaret alanında yer almaktadır. Taşınmaz için 4 bodrum, zemin kat ve 3 normal kat için yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat toplam inşaat alanının 10.624 m² oluğu belirtilmiştir.

SATILIK	2550 .-M ²	13.800.000 .-TL	5.412 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

*** Caddebostan Gayrimenkul**

Tel 0533 325 90 17

Taşınmaz Kartal sahilde yer almaktadır. Kentsel dönüşüm alanında yer aldığı belirtilmiştir. 15.000 m² yüzölçümlüdür. Kaks:3.00 olan ticaret alanında yer almaktadır. Her türlü ticari proje yapılabilir. Her türlü ticari proje yapılabilir.

SATILIK	15000 .-M ²	135.500.000 .-TL	9.033 .-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" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü" 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	20% üzeri
KÖTÜ	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	1% - 10%
BENZER	0%
ORTA İYİ	-10% - (-1%)
İYİ	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	-20% üzeri

Konut Emsalleri Karşılaştırma Tablosu

Emsal Projenin Adı	Ortalama Birim Değer	İnş. Kalitesi	Konum	Manzara	İsk.	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
1 DAP Dragos Royal Towers	5.533	5%	20%	15%	-5%	7.470
2 Dumankaya Vizyon	4.897	15%	20%	25%	-5%	7.591
3 Maltepe Deluxia Dragos	5.167	5%	20%	25%	-5%	7.492
4 Teknikyapı Uprise Elite	4.971	5%	25%	25%	-5%	7.456
5 Espadon Residence	5.324	5%	20%	25%	-5%	7.719
6 Kartal Mesa Evleri	4.437	15%	25%	25%	-5%	7.100
7 DAP Yapı İstmarina	8.937	0%	0%	0%	-5%	8.490
Değerleme Konusu Taşınmazların Bulunduğu Proje İçin Hesaplanmış Ortalama Birim M² Değeri						7.617

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan konut projeleri incelenmiş olup proje bazında ortalama birim m² değerleri hesaplanmıştır. Projelerin inşa kalitesi, konumları, manzara faktörleri vb. özellikleri farklı olup, yukarıdaki tabloda karşılaştırma yapılmıştır. Taşınmazların piyasada belirtilen rakamlar üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilinmekte olup, ortalama birim değerler üzerinden pazarlık payı düşülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje için bulunan ortalama birim m² değer 7.617.-TL/m² olup taşınmazlar şerefiyelerine göre değişiklik gösterebilmektedir.

Yapılan araştırmada ofis nitelikli taşınmazların konut nitelikli taşınmazlara göre ortalama %15-25 oranında daha fazla olacağı kanaati oluşmuş ve ofis nitelikli taşınmazların değerlemeleri konut ünitelerini ortalama birim m² değerleri referans alınarak takdir edilmiştir.

Dükkan Emsalleri Karşılaştırma

Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazlar mağaza niteliklidir. Ancak projesine göre A blok 2. bodrum katta yer alan dükkanlar sinema, karaoke vb. eğlence konseptini oluşturan bağımsız bölümlerdir. Bölgede mağaza olarak kullanılabilecek dükkanlar emsal olarak bulunabilmiştir. Dükkan birimleri için bulunan emsallerin karşılaştırması aşağıdaki gibidir. (A blok 2. bodrum kattaki dükkanların projesindeki nitelikleri dikkate alınmış ve bir bütün içerisindeki parçalar olarak düşünülmüştür. Değer takdir edilirken emsal ortalaması dışında değerlendirilmışlerdir.)

Emsal Taşınmaz	Birim Değeri	Konum	İskonto	Düzeltilmiş Birim Değeri
Remax Mentor	9.063	15%	-5%	9.969
Gülen Gayrimenkul	13.500	10%	-5%	14.175
Dragos Sahil Emlak	11.379	10%	-5%	11.948
Değerleme Konusu Taşınmazların Bulunduğu Proje İçin Hesaplanmış Ortalama Birim M² Değeri				12.031

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (TL)				
BİLGİ	1866 ADA 74 PARSEL	1. Arsa Emsali	2. Arsa Emsali	3. Arsa Emsali
SATIŞ FİYATI		232.000.000	13.800.000	135.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.982,91	12.500	2.550	15.000
BİRİM M ² DEĞERİ		18.560	5.412	9.033
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:2,25	H:9,50	E:3.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	30%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		12%	72%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.110	20.787	9.308	9.214

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan arsa pazarı incelendiğinde, imar planları onaylanmış bölgelerde istenen arsa Brüt alan üzerinden belirlenen ortalama birim fiyatların da 8.000-15.000 TL/m² aralığında oldukları görülmüştür. Kentsel dönüşüm proje alanında yer alan arsalar için istenen satış bedelleri ise daha çok 4.000-5.500 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı'na Göre Taşınmazın Arsa Değeri			
Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Arsa Değeri (TL)
1866/74	5.982,91	13.110,00	78.436.000,00
TOPLAM	5.982,91	13.110,01	78.436.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Projenin Maliyet Hesapları

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değeri öngörülerek taşınmazın arsa değeri takdir edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla projenin toplam arsa değeri için; 78.436.000 -TL takdir edilmiştir.

Projenin mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak değeri hesaplanmıştır.

Tüm yapılar için birim inşaat maliyeti yapı ruhsatlarında belirtilmiş olan yapı sınıflarına göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili tebliğinde belirtilmiş olan birim yapı maliyetleri kullanılmıştır.

	Ruhsat İnşaat Alanı	Blok Bitmişlik Seviyesi	Mevcut İnşaat Alanı
A BLOK	29.681,00	100%	29.681,0
B BLOK	14.009,00	100%	14.009,0
Toplam İnşaat Alanı	43.690,00	Toplam Mevcut İnşaat Alanı	43.690,0
Projesinin Mevcut İnşaat Seviyesi		%	100,00

İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI

2015 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 1.317,13.-TL/m²'dir. 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 1.230.-TL/m²'dir. 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri kullanılmıştır. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Değerleme konusu yapının inşa kalitesi dikkate alınarak birim maliyet 2.000.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplaması, Girişimci Karı vb. proje değerinin (arsa+bina değeri) %25'i oranında olduğu kabul edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
5678 Ada 22 Parsel	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
Arsa Değeri	5.982,91	13.110	78.436.000,00	26.928.041,75
Bina Değeri	43.690,00	2.000	87.380.000,00	29.998.626,75
Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplaması, Girişimci Karı vb. (%25)			41.454.000,00	14.231.667,12
TOPLAM			207.270.000,00	71.158.335,62

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER - (178 ADET BAĞ. BÖL.İÇİN)(TL)

= 207.270.000 -TL

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Projenin sözleşme gereği Körfez GYO A.Ş. ' ye ait payı % 50.00' dir.

Sözleşme gereği Körfez GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsaya hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Körfez GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Körfez GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Körfez GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE PROJEDE KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	
PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER - 178 ADET BAĞ. BÖL.İÇİN (TL)	= 207.270.000 .-TL
PROJEDE KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ - 178 ADET BAĞ. BÖL. İÇİN (% 50) (TL)	= 103.635.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) Yöntemi

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Risk primi projenin inşa süresi, niteliği vb. özellikleri göz önünde bulundurularak %3 kabul edilmiştir.

İskonto Oranı

Risksiz Getiri Oranı (%8) + Risk Primi (%3) = %11 olarak hesaplanmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabuller

- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edileceği planan proje 2 bloktan oluşan proje olup, A blok konut brüt satış esas alanı 19.132,00 m², A blok ticaret brüt satışa esas alanı 1.352,00 m², B blok ticaret brüt satışa esas alanı 3.489,00 m² ve B blok home -ofis brüt satışa esas alanı 3.150,00 m²olarak dikkate alınmış olup alan bilgileri şirket tarafından tarafımıza gönderilen listelerden ve bilgilerden alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Projenin 2013 yılında inşaatına başlanmış olması ve satışlarının yapılmış olması nedeniyle ilk dönemde geçmiş indirim yapılmamıştır. Nakit akışı tablosunda, 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.
- Satılabilir konut alanlarının birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.617.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda % 3 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir ticari ünitelerin birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.031-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda % 2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir home- ofis ünitelerin birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9.872.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda % 3 oranında artacağı varsayılmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
SATILABİLİR HOME OFİS (m ²)	3.150,00				
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	19.132,00				
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	4.841,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	27.123,00				
		1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Home Ofis)		40,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Home Ofis)		1.260 m ²	945 m ²	945 m ²	3.150,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Home Ofis)		9.872 TL/m ²	10.168 TL/m ²	10.473 TL/m ²	
Satış Geliri (Home Ofis)		12.438.720 TL/m ²	9.608.911 TL/m ²	9.897.179 TL/m ²	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		5.740 m ²	7.653 m ²	5.740 m ²	19.132
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		7.617 TL/m ²	7.846 TL/m ²	8.081 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)		43.718.533 TL/m ²	60.040.119 TL/m ²	46.380.992 TL/m ²	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (İş Yeri)		10,00%	50,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (İş Yeri)		484 m ²	2.421 m ²	1.936 m ²	4.841
Ortalama Birim Satış Fiyatı (İş Yeri)		12.031 TL/m ²	12.272 TL/m ²	12.517 TL/m ²	
Satış Geliri (İş Yeri)		5.824.207 TL/m ²	29.703.456 TL/m ²	24.238.020 TL/m ²	
GELİRLER (Toplam)		61.981.460 TL	99.352.486 TL	80.516.191 TL	241.850.137
		Toplam Satılabilir Alan	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)	
İNDİRGE ORANI (Discount Rate)				11,00%	
Proje Değeri	27.123,00	7.994,58 TL		216.836.951 TL	

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Projenin sözleşme gereği Körfez GYO A.Ş. ' ye ait payı % 50.00' dir.

Sözleşme gereği Körfez GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Körfez GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Körfez GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Körfez GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJEDE KALAN 153 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ	
PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER - 178 ADET BAĞ. BÖL.İÇİN (TL)	= 216.836.951 .-TL
PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ - 178 ADET BAĞ. BÖL. İÇİN (% 50) (TL)	= 108.418.476 .-TL

Projenin Sözleşme Koşulları Dikkate Alındığında Değerleme Tarihi İtibariyle Körfez GYO A.Ş. Açısından Değeri

Projenin değerlendirme tarihi itibari ile arsa sahibi açısından değeri, 19.03.2012 tarih 11800 nolu sözleşmede belirtilen koşullara ve bu sözleşmenin eki olan 17.02.2014 tarihli Ek Protokol 1 ve 12.12.2014 tarihli Ek Protokol 2 sözleşmelerine ve son olarak imzalanan 19.03.2012 tarih ve 11800 nolu Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tadiline ilişkin 25.11.2015 tarih 16670 sayılı Ek Sözleşmeye istinaden bağlı olarak arsa satışı karşılığında elde edilecek gelirin bugünkü karşılığını ifade etmektedir. Bu değer hesaplanmasında Körfez GYO A.Ş. tarafından yönlendirilen geri ödeme planında yer alan ödenmiş ve ödenecek taksitler dikkate alınmıştır.

31.12.2015 tarihine kadar yapılan ödemelerin toplam değeri (Yapılan Nakit Ödemeler 24.833.921,70 TL, Yapılan Satış Ödemeleri 28.066.697,41 TL) 52.900.619,11.-TL olduğu bilgisi alınmış olup bu değer tablolarla Ödenen Kısım olarak ifade edilmiştir. Ödenmeyen taksitlerin hesaplamasında ise ödenmeyen satışlardan kalan ödemelerden 10.02.2017 tarihine kadar ödenecek olan 3.683.988,59.-TL ve ödeme planında yer alan(toplam 39.071.178,30 TL) her bir taksit bugünkü değerine indirgenerek belirtilmiştir. Sözleşme gereği ödeme yapılmadığı takdirde tapu devri de yapılmayacağı için tahsilat riskinin düşük olduğu kabul edilmek sureti ile risk oranının da düşük olacağı öngörülerek gelecekteki tahsilatların indirgenme oranı %10 olarak kabul edilmiştir.Yapılan hesaplamalar neticesinde 15.03.2016 tarihinden itibaren 15.04.2017 tarihine kadar yapılacak olan, toplam 14 dönemin ödemelerinin bugünkü toplam değeri ~ 36.685.813,84 TL ve buna ilave olarak 10.02.2017 tarihine kadar ödenecek olan tutar 3.391.724,78 TL olarak hesaplanmıştır.

31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE ÖDENMİŞ KISIM TOPLAM DEĞERİ			=	52.900.619 .-TL
Tarih	Geri ödeme Planı	Gerçekleşen Ödeme (TL)		Geri Ödemelerin Bugünkü Değer, TL
15.03.2016	1.500.000 TL	0,00		1.500.000,00 TL
15.04.2016	1.500.000 TL	0,00		1.487.652,48 TL
15.05.2016	2.000.000 TL	0,00		1.967.208,81 TL
15.06.2016	2.000.000 TL	0,00		1.951.015,38 TL
15.07.2016	2.500.000 TL	0,00		2.418.694,07 TL
15.08.2016	2.500.000 TL	0,00		2.398.784,16 TL
15.09.2016	2.500.000 TL	0,00		2.379.038,15 TL
15.10.2016	3.000.000 TL	0,00		2.831.345,61 TL
15.11.2016	3.000.000 TL	0,00		2.808.038,88 TL
15.12.2016	3.500.000 TL	0,00		3.249.078,02 TL
15.01.2017	3.500.000 TL	0,00		3.222.332,66 TL
15.02.2017	3.500.000 TL	0,00		3.195.807,45 TL
15.03.2017	3.750.000 TL	0,00		3.395.893,50 TL
15.04.2017	4.321.178 TL	0,00		3.880.924,67 TL
Toplam	39.071.178,30 TL	0,00		0,00 TL
PLANA GÖRE ÖDENECEK KISIMIN BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ				36.685.813,84 TL
10.02.2017 TARİHİNE KADAR ÖDENECEK TOPLAM TUTAR				3.683.988,59 TL
10.02.2017 TARİHİNE KADAR ÖDENECEK TOPLAM TUTARIN BUGÜNKÜ DEĞERİ				3.391.724,78 TL
YAPILACAK TOPLAM ÖDEMELERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ				40.077.538,62 TL

Bu kapsamda projenin bugüne kadar olan satışları da dikkate alınarak toplam hasıllatta başkaca bir artış olmayacağı ve maksimum olarak ulaşacağı toplam değer ilk hazırlanan sözleşmede nihai olarak belirtilen **181.000.000 TL'nin** üzerine çıkarak **191.310.076 TL** 'de kalacağı öngörülmüştür.

Sonuç olarak, sözleşme, ek protokol ve tadili sözleşme kapsamında 31.12.2015 tarihine kadar yapılmış olan tüm ödemelerin ve bu tarihten sonra 15.04.2017 tarihine kadar yapılacak ödemelerin toplam tutarının 95.655.038.-TL ve söz konusu meblağın bugünkü toplam değerinin Körfez GYO A.Ş. açısından sözleşmenin değeri olarak takdir edilmiştir.

SÖZLEŞME KOŞULLARINA GÖRE PROJENİN TOPLAM DEĞERİ	=	191.310.076 .-TL
SÖZLEŞME KOŞULLARINA GÖRE KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYININ TOPLAM DEĞERİ	=	95.655.038 .-TL
31.12.2015 TARİHİ TİTİBARI İLE ODENMİŞ KISMIN TOPLAM DEĞERİ	=	52.900.619 .-TL
15.04.2017 TARİHİNE KADAR YAPILACAK TOPLAM ÖDEMENİN BUGÜNKÜ DEĞERİ	=	40.077.538 .-TL
KÖRFEZ GYO A.Ş.'NİN SÖZLEŞMESİNİN BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ	=	92.978.157 .-TL

Yukarıdaki geri ödeme planı dikkate alındığında, konu gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projenin 31.12.2015 Tarihine kadar yapılmış olan geçmiş dönemlere ait ödemeler de dahil olmak üzere arsa sahibi açısından değeri 92.978.157 - TL olarak takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, ruhsat ve projesine uygun olarak konut + ofis + dükkan alanı inşa edilmesi olacağı kanaati oluşmuştur.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki koşullar dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
PROJENİN DEĞERİ	207.270.000 TL
KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN %50 ORANINDAKİ HASILAT PAYININ DEĞERİ	103.635.000 TL

Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı Yöntemine Göre ;	
PROJENİN DEĞERİ	191.310.076 TL
KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN %50 ORANINDAKİ HASILAT PAYININ DEĞERİ	95.655.038 TL
İLGİLİ SÖZLEŞMELERE GÖRE KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT PAYININ BUGÜNKÜ DEĞERİ	92.978.157 TL

Projenin Tamamlanması Durumunda Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Miktarının Bugünkü Değerinin hesaplamasında gelir yöntemi, hasılat paylaşımı yaklaşımı ve yeniden inşa etme yöntemleri kullanılarak farklı sonuçlara ulaşılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Sözleşme maddeleri kapsamında oluşacak hasılat payı değer ve bugüne kadar yapılan ödemelerin kullanıldığı yöntemin günümüz koşullarındaki değere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne proje için sözleşme koşulları kapsamında yapılan hesaplamalar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin müşterek ve bölünmüş kısımlarının değerlendirilmesi yapılmamış olup projenin toplam değeri bulunarak sözleşme kapsamında Körfez GYO A.Ş. nin payının toplam değeri belirtilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları, Sözleşme Koşulları, Diğer Bilgiler.

19.03.2012 tarih 11800 nolu sözleşmede Arsa Maliki: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Yüklenici: Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasındaki Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi koşullarına istinaden, Arsada yapılacak bağımsız bölümlerin ve tüm yapıların ilgili mevzuata, sözleşme ve eklerinde belirtilen esas ve sürelerle uygun olarak "Anahtar Teslim" esaslarına göre inşa edilmesi işbu sözleşmede belirtilen esaslar dahilinde belirlenecek fiyatlardan satışlarının YÜKLENİCİ tarafında yapılarak işbu sözleşmede zikredilen satış vaadi asgari bedelinin ARSA MALİKİ'ne garanti ve taahhüt edilmesi, ayrıca bu asgari bedelin iki katını (181.000,000.-TL'yi) aşan nihai toplam satış hasılatının ise Taraflar arasında %50 oranında paylaşılması ile paylaşma sonucu belirlenen kısmın ARSA MALİKİ'ne nihai satış bedeli olarak ödenmesi; bunun karşılığında ARSA MALİKİ'nin, maliki bulunduğu ARSA'yı bu sözleşmede belirtilen esas ve oranlar doğrultusunda YÜKLENİCİ'ye devretmesi ile tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri işbu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.

Daha sonra söz konusu sözleşmeye ek olarak 17.02.2014 tarihli Ek Protokol 1 ve 12.12.2014 tarihli Ek Protokol 2 sözleşmeleri imzalanmış olup, son olarak imzalanan 19.03.2012 tarih ve 11800 nolu Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tadiline ilişkin **25.11.2015 tarih 16670 sayılı** Ek Sözleşme imzalanmıştır. Bu sözleşmenin içeriği KAP Duyurusunda şu şekilde açıklanmıştır: " Şirketimizin sahip olduğu İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahallesi'nde kain 10160 ada 74 parsel numaralı arsa üzerinde 19.03.2012 tarihli Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi ve buna ek sözleşmeler uyarınca Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Dumankaya) tarafından toplam 178 adet bağımsız bölümden oluşan "Dumankaya Horizon" isimli gayrimenkul projesi geliştirilmektedir.

İlgili sözleşmeler uyarınca Dumankaya 90.500.000.-TL'den az olmamak üzere projenin satışından elde edilen gelirin %50'sini arsa bedeli olarak Şirketimize ödemeyi taahhüt etmiştir. Anılan projede bugüne kadar ön satışı gerçekleşen 63 adet bağımsız bölümün satış tutarı 63.499.876.-TL olup, Şirketimiz payına düşen satış tutarı 31.749.938.-TL'dir.

Öte yandan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.11.2015 tarih ve KRF-1511001 sayılı değerlendirme raporunda henüz ön satışı yapılmamış olan 115 adet bağımsız bölümün piyasa değeri 152.155.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Şirketimiz yapılan görüşme ve pazarlıklar neticesinde, söz konusu 115 adet bağımsız bölümün 127.810.200.-TL bedelle Dumankaya tarafından satın alınması ve karşılığında Şirketimizin %50 payına düşen 63.905.100.-TL ödenmesi konusunda Dumankaya ile anlaşmaya varmıştır. Projenin bugüne kadarki satış performansı ve Dumankaya'nın anılan bağımsız bölümleri toplu olarak satın alıyor olması dikkate alınarak, ekspertiz değerinin altında bir satış bedeli belirlenmiştir. Buna göre Şirketimizin anılan arsa karşılığında eline geçecek toplam bedel daha önce ön satışı yapılan 63 adet bağımsız bölümlerden elde edilen 31.749.938.-TL ile işbu sefer Dumankaya'ya satılan 115 adet bağımsız bölümden elde edilecek 63.905.100.-TL'nin toplamı olan 95.655.038.-TL olacaktır. Anılan tutar ilgili sözleşmeler uyarınca Şirketimize taahhüt edilen 90.500.000.-TL asgari satış hasılatı payının üzerindedir.

Söz konusu projede daha önce satışa konu edilen 63 adet bağımsız bölümün satış tutarının Şirketimiz payına düşen kısmının 8.005.153.-TL'si henüz alıcılardan tahsil edilmemiştir. Yapılan anlaşmaya göre anlaşma tarihini takip eden en geç 75. gün bu bedelden halen tahsil edilememiş olan bakiye tutar, Dumankaya tarafından Şirketimize ödenecektir. Böylece ön satışı yapılan 63 adet bağımsız bölümden Şirketimiz payına düşen gelirin tahsilatı tamamlanmış olacaktır.

Diğer yandan işbu sefer Dumankaya tarafından satın alınan stok 115 adet bağımsız bölümdeki Şirketimizin %50 payına karşılık, Şirketimize ödenmesi gereken 63.905.100.-TL'den, Dumankaya tarafından ilgili sözleşmeler uyarınca Şirketimize avans olarak ödenmiş olan 24.833.921.-TL mahsup edildikten sonra kalan 39.071.179.-TL ise Dumankaya tarafından Şirketimize 15.03.2016 tarihinden başlamak üzere 15.04.2017 tarihine kadar aylık taksitler halinde ödenecektir."

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. Yapılan incelemeler neticesinde 178 adet bağımsız bölümden 25 adedinin tapu devrinin maliklere yapılmış olduğu Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde 153 adet taşınmazın kaldığı görülmüştür. Körfez GYO A.Ş. den alınan bilgilere göre bu taşınmazların faturalarının henüz kesilmediği halen şirket aktifinde buldukları belirtilmiştir. Yapılan hasılat payı sözleşmesinin tüm projeyi kapsamaması nedeni ile değerlendirme raporu tüm bağımsız bölümleri içerecek şekilde projenin tamamı için düzenlenmiştir.

Söz konusu proeje kat irtifakı kurulmuş olup Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak tapuda kat mülkiyeti tesis edildiğinde taşınmazlara ilişkin yasal süreç tamamlanacaktır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Söz konusu proeje kat irtifakı kurulmuş olup Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak tapuda kat mülkiyeti tesis edildiğinde taşınmazlara ilişkin yasal süreç tamamlanacaktır.

6.5.5 Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya

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

Rapora konu taşınmazın 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 "PROJE" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "PROJE" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın 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;
 31.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
191.310.076	65.679.098	60.098.035	225.745.890

**Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkul üzerinde bağımsız bölümler oluşturulmadığından proje hali hazırda arsa aşamasında olup, KDV oranı bu duruma bağlı olarak % 18 olarak alınmıştır.*

İLGİLİ SÖZLEŞMELERE GÖRE KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT PAYININ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
92.978.157	31.920.543	29.208.104	109.714.225

**Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkul üzerinde bağımsız bölümler oluşturulmadığından proje hali hazırda arsa aşamasında olup, KDV oranı bu duruma bağlı olarak % 18 olarak alınmıştır.*

1 USD = 2,9128 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,1833 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



A.Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * 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.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003