Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN (HORİZON PROJESİ)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

CIGDEM HATACIKOGLU
Bu rapor 19181084440 kimlik numarali CIGDEM HATACIKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2020 16: 51

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu rapor 41494155722 kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2020 16: 56

EREN KURT
Bu rapor 16357600794 kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2020 17:00

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	KRF-2011013
KULLANIM AMACI	PARZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TESPİTİ (HORİZON PROJESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı - (Lisans No:411409) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** 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
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - İmar durum belgesi (kopya)
Ek 3 - Tapu Suretleri (Kopya)
Ek 4 - Tapu Kayıtları (Kopya)
Ek 5 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 6 - 26 Adet Taşınmazın Değer Listesi
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; 10169 ada (Eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde yer alan Kartal Horizon isimli projedeki 26 adet bağımsız bölümün değerinin tespit edilmesidir.

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

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 değerleme 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: 129/1 Kat:9 34394 Esentepe 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KRF-2011013 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme 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 değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1511001	KRF-1611003	KRF-2002084
Rapor Tarihi	25.11.2015	30.12.2016	08.05.2020
Rapor Konusu	HORİZON PROJESİ (153 Adet Bağımsız Bölümün Değeri)	HORİZON PROJESİ (52 Adet Bağımsız Bölüm)	HORİZON PROJESİ (38 Adet Bağımsız Bölüm Kira Değeri)
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	**192.867.000**	**61.958.000**	**101.850**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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	:	BETONARME 17 KATLI A BLOK VE 7 KATLI B BLOK VE ARSASI
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
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.***

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Blok No	B.Bl No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye
A Blok	38	1. Kat	2015 / 197173	Konut	58	5729	04.09.2012	15810
A Blok	39	1. Kat	1274 / 197173	Konut	58	5730	04.09.2012	15810
A Blok	44	2. Kat	1702 / 197173	Konut	59	5735	04.09.2012	15810
A Blok	45	2. Kat	1443 / 197173	Konut	59	5736	04.09.2012	15810
A Blok	47	2. Kat	2055 197173	Konut	59	5738	04.09.2012	15810
A Blok	48	2. Kat	1299 197173	Konut	59	5739	04.09.2012	15810
A Blok	53	3. Kat	1736 / 197173	Konut	59	5744	04.09.2012	15810
A Blok	62	4. Kat	1771 / 197173	Konut	59	5753	04.09.2012	15810
A Blok	71	5. Kat	1806 / 197173	Konut	59	5762	04.09.2012	15810
A Blok	80	6. Kat	1860 / 197173	Konut	59	5771	04.09.2012	15810
A Blok	89	7. Kat	1916 / 197173	Konut	59	5780	04.09.2012	15810
A Blok	98	8. Kat	1974 197173	Konut	59	5789	04.09.2012	15810
A Blok	116	10. Kat	2094 197173	Konut	59	5807	04.09.2012	15810
B Blok	3	2. Bodrum	2104 197173	İşyeri	59	5816	04.09.2012	15810
B Blok	12	1. Bodrum	691 197173	İşyeri	59	5825	04.09.2012	15810
B Blok	14	1. Bodrum	691 197173	İşyeri	59	5827	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	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	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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden 24.12.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde:
*....KM ne Çevrilmiştir. 23.12.2020 tarih 37311 yevmiye
*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 çerçeverisinde İlgili beyanın taşınmazlara 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 taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu parsel üzerinde 23.12.2020 tarih 37311 yevmiye no ile kat mülkiyeti kurulmuştur. Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 26 adet bağımsız bölüm için değerleme raporu hazırlanmıştır.

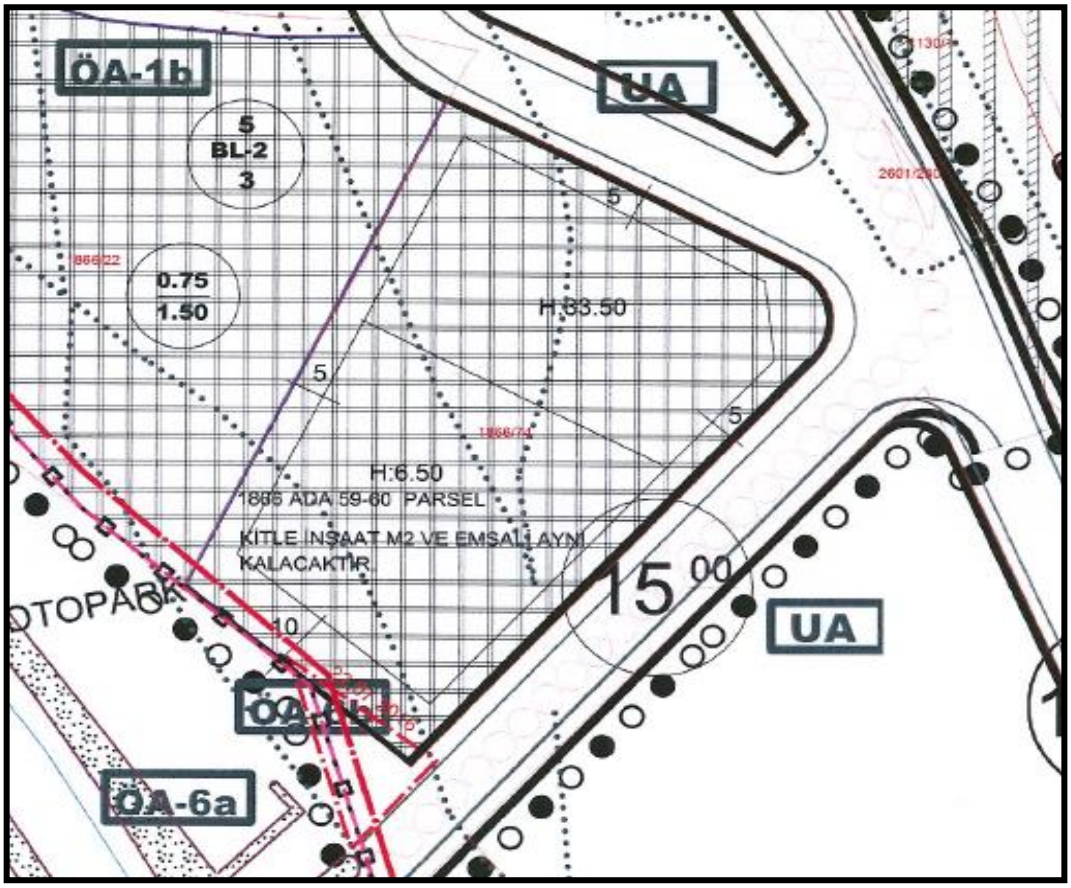
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

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 19.04.2013 tasdik tarihli Kartal Güneyi Revizyon uygulama İmar Planı ve 22.07.2016 tarihinde onanan 1/1.000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında h:33.50 m. ve h:6.50 m. irtifada kitle yapılanma şartlarında ticaret alanında kalmaktadır.

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 yapılabilmekte, arka bölümde ise H:33.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilmektedir. Çekme mesafeleri ön yoldan 10 metre, yan yollardan 5 metre olarak görülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



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. A blok için 16.09.2019 tarih ve 0299 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge 17 kat, 109 mesken ve 13 adet ofis-işyeri için düzenlenmiştir. B Blok için 16.09.2019 tarih ve 0299 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge toplam 7 kat, 56 adet dükkan için düzenlenmiştir. (Taşınmazın ada no 10169 olarak değişmiş olup, ruhsat ve projesi eski ada numarası 1866 için düzenlenmiştir. İskan belgeleri 10169 ada 74 parsel 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

RUHSAT BİLGİ TABLOLARI							
ADA	PARSEL	KULLANIM AMACI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT NO	TADILAT RUHSAT TARİHLERİ	TADİLAT RUHSAT NO	RUHSAT ALANI (m²)
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

İSKAN BİLGİ TABLOLARI							
Ada	Parsel	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	B.Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)
10169	74	A Blok	16.09.2019	0299	122	5A	29.681,00
10169	74	B Blok	16.09.2019	0299	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. Bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri 2019 yılında alınmış olup kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın bulunduğu parsel için iskana bağlı olarak aşağıdaki yapı denetim firması bilgileri geçerlidir.
Alfa Teknik Yapı Denetim LTD.ŞTİ. Kayışdağı Mahallesi Kayışdağı Caddesi No:155B ATAŞEHİR-İSTANBUL

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

28.01.2016 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

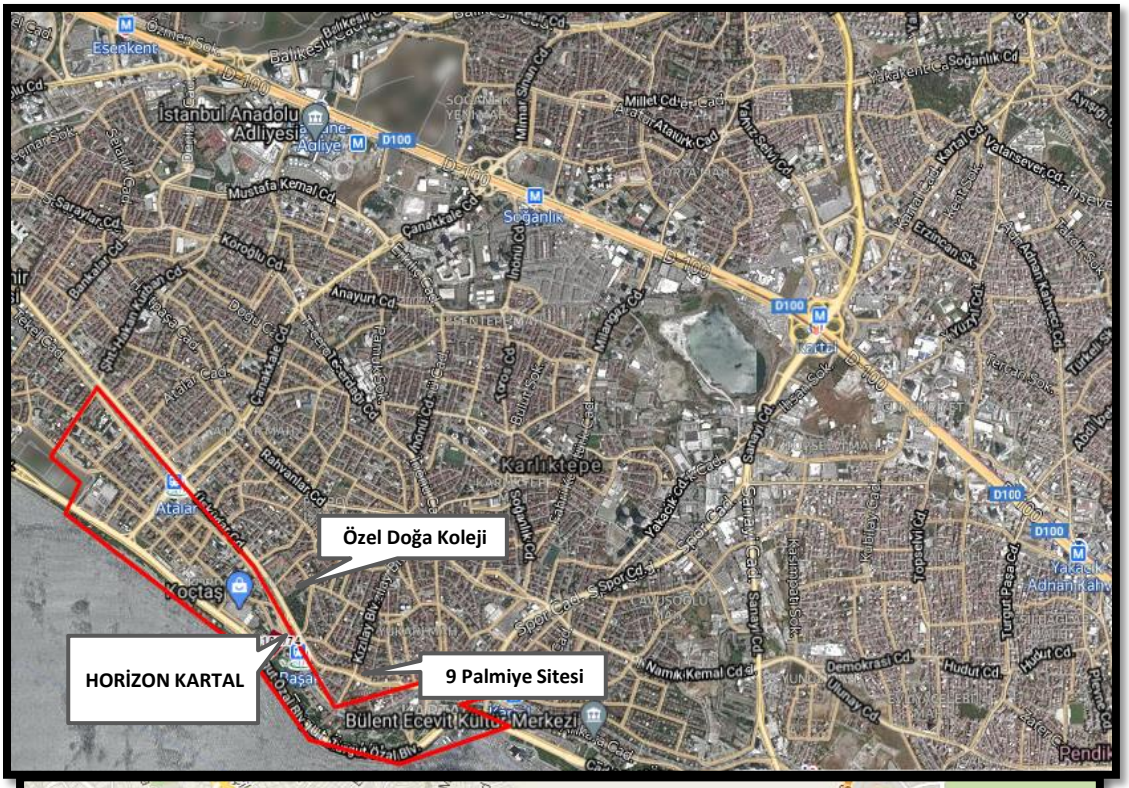
3.1 - Tanımı

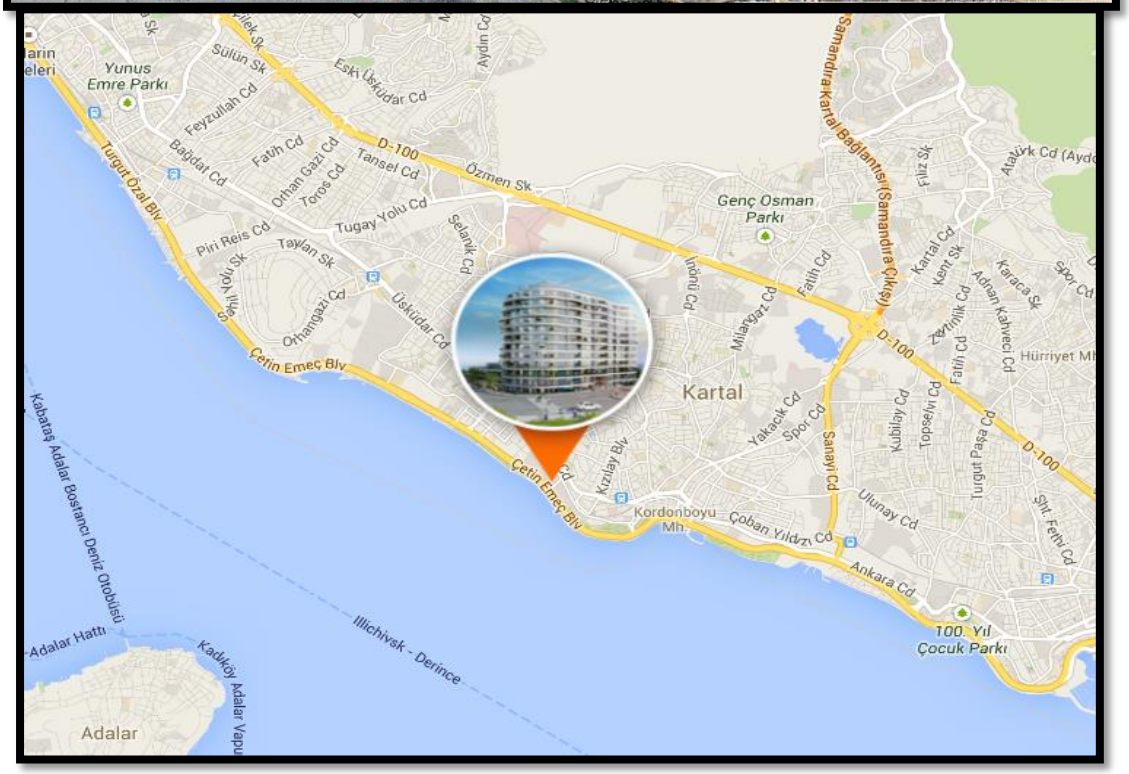
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m²' dir. A Blok; 6 bodrum + zemin + 10 normal kattan oluşmaktadır. A Blok'ta 109 konut, 13 adet iş yeri bulunmakta olup, konutlardan 2 tanesi (zemin+1.kat) dubleks konut niteliğindedir. A Blok girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadur. B Blok deniz tarafında yer alan 5 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. B Blok, ticari blok olup, 56 adet iş yeri bulunmaktadır. Blok girişi 1. bodrum kattandır. 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. Değerleme konusu taşınmazlar müşteri tarafından 30.12.2020 tarihinde iletilen stok listesine göre Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 26 adet bağımsız bölümdür.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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.





Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 Banliyo 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 Horizon projesinde müşteri tarafından 30.12.2020 tarihinde ibraz edilen stok listelerinde yer alan Körfez GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunan 26 adet bağımsız bölümdür. Konu parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış olan proje, A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690 m²'dir.

Projede yer alan 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 tamamlanmış, oturum başlamıştır. B Blok'ta dükkanlar natamam olarak bırakılmış, ofis nitelikli taşınmazların ise iç dizaynı yapılmıştır. A Blok'ta konut alanlarının iç dizaynları tamamlanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BLOK NO	A BLOK	B BLOK	TOPLAM BRÜT ALAN (m²)
A ve B BLOK	6. BODRUM	5. BODRUM	4.499,00 m²
	5. BODRUM	4. BODRUM	4.499,00 m²
	4. BODRUM	3. BODRUM	4.269,00 m²
	3. BODRUM	2. BODRUM	4.466,00 m²
	2. BODRUM	1. BODRUM	3.110,00 m²
	1. BODRUM	ZEMİN	3.162,00 m²
	ZEMİN	1. NORMAL KAT	3.071,00 m²
	1. NORMAL	TESİSAT KATI	1.701,00 m²
	2. NORMAL		1.564,00 m²
	3. NORMAL		1.552,00 m²
	4. NORMAL		1.552,00 m²
	5. NORMAL		1.564,00 m²
	6. NORMAL		1.564,00 m²
	7. NORMAL		1.552,00 m²
	8. NORMAL		1.552,00 m²
	9. NORMAL		1.564,00 m²
	10. NORMAL		1.564,00 m²
	TESİSAT KATI		822,00 m²
	ÇATI KATI		63,00 m²
TOPLAM	**29.681**	**14.009**	**43.690**

Ada	Parsel	Blok	Konut Alanı (m²)	Ticaret Satış Brüt Alanı (m²)	Diğer Kullanım Alanı (m²)
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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Konut+Ofis+Dükkan
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz-Şehir
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı

Deprem Bölgesi: 1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Projede inşaat tamamlanmış, oturum başlamıştır. B blokta dükkanlar natamam olarak bırakılmış, ofis nitelikli taşınmazların ise iç dizaynı yapılmıştır. A Blok'ta konut alanlarının iç dizaynları tamamlanmıştır.
Ofis ve konutlarda zeminler ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda ise laminat parkedir. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda saten boyadır. Vitrifiye ve mutfak dolapları mevcuttur. Dış kapılar çelik kapıdır. Klima mevcuttur.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

16.09.2019 tarihinde A ve B Bloklar için ayrı ayrı yapı kullanma izin belgesi almış olup, yeniden ruhsat almasını gerektiren değişiklikler bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

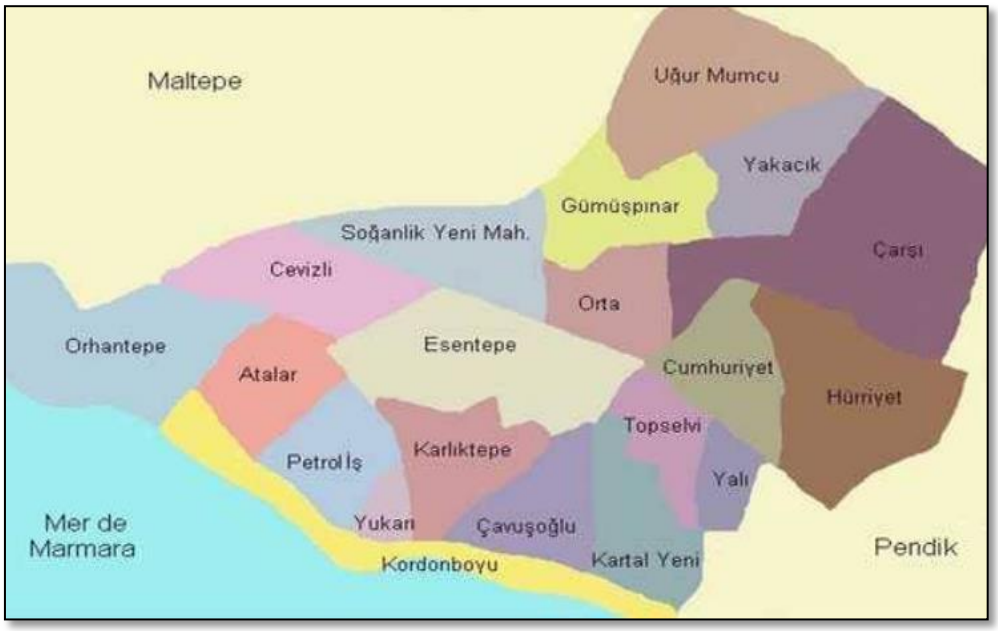
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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, özelikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,490,851 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %16.5'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %43.5'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 , 38 istasyonlu ve 76 km uzunluğundaki Gebze-Halkalı marmaray hattı Mart 2019'da hizmete açılmıştır.
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.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 getiriyi 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 görülmektedir.
2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığ görülmüştür.
2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi fazi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta 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 sektör 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 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.
Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:
2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.
2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyerlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörününde alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.
2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.
02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.
Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.
Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Tapu Müdürlüğü, Kartal İmar Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi, Körfez GYO A.Ş. 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.
* Güney cephe taşınmazlar deniz ve Adalar manzaralıdır.
* Kat irtifakı kurulmuş, iskanı alınmıştır.
* Merkezi konumda yer almaktadırlar.
* Nitelikli bir projede yer alamaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Bölgede satılık arzı fazladır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu 26 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* **LA MARİN KARTAL**

La Marin Kartal iki blokta 198 konuttan oluşuyor.La Marin projesinde bloklar 24 katlı olarak tasarlanmıştır. Projede 80 ila 122 metrekarelik 2+1'ler, 138 ila 161 metrekarelik 3+1'ler, 215 ila 298 metrekarelik 4+1'ler bulunmaktadır. La Marin Kartal'da; açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, aktivite alanları ve yazlık sinema, basketbol, satranç, çocuk oyun alanları ve ateş havuzu, yürüyüş alanları, 6000 m² yeşil alan, 1000 m² Wellness Garden, her daireye 2 m² depo alanı, 2 kat otopark ve bisiklet parkları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
ASY Yapı 0534 975 41 12	3+1 20. kat	328m²	3.500.000 TL	10.671 TL/m²
Realty World CZM 0 554 764 70 84	2+1 3. kat	85m²	700.000 TL	8.235 TL/m²
Remax Mentor 0 541 488 20 30	4+1 23.kat	250m²	2.800.000 TL	11.200 TL/m²
				10.558 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* DAP DRAGOS ROYAL TOWERS

Dap Dragos Royal Towers projesinde 1+1 ile 4+1 arasında, Loft ve Penthouse olmak üzere bulunduğu konuma göre değişiklik gösteren 212 adet konut bulunmaktadır. Dairelerin tümü Kınalı, Heybeli, Burgaz ve Büyükada'nın manzarasına bakmaktadır.

Dragos Royal Towers'da rezidans hizmetleri dışında fitness center, açık/kapalı yüzme havuzları, tenis ve basketbol sahaları, yürüyüş/dinlenme alanları ve Spa merkezi bulunuyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Realty World CZM 0 554 764 70 84	3+1 15. kat	179m²	1.550.000 TL	8.659 TL/m²
Sahibi 0 532 346 67 61	2+1 6. kat	137m²	875.000 TL	6.387 TL/m²
Royal Garden Kartal 0 544 211 31 38	1+1 10. kat	85m²	595.000 TL	7.000 TL/m²
		Ortalama		**7.531 TL/m²**

* İSTMARİNA

Emlak Konut GYO'nun Kartal'da satışa çıkardığı 64 bin 502 metrekarelik arsayı kazanan Dap Yapı İnşaat ortaklığı imzası taşıyan İstmarina projesi 1463 konut ve 258 ticari birimden oluşuyor. 141 bin 896 metrekarelik inşaat alanına sahip olan İstmarina projesi 31-39 katlı 5 blok halinde yükseliyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Anas İnşaat 0552 831 35 30	3+1 19. kat	220m²	2.480.000 TL	11.273 TL/m²
Frekans Danışmanlık 0 532 060 15 57	2+1 3. kat	160m²	1.600.000 TL	10.000 TL/m²
Frekans Danışmanlık 0 554 764 70 84	1+1 22. kat	65m²	795.000 TL	12.231 TL/m²
		Ortalama		**10.955 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* **PERAPARK**

Kartal Yaşar Doğu Caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m2 arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Bizden Konut 0 533 268 46 24	3+1 17. kat	139m²	900.000 TL	6.475 TL/m²
Bizden Konut 0 533 268 46 24	2+1 16.kat	119m²	850.000 TL	7.143 TL/m²
Hoş İnşaat 0 530 826 33 67	1+1 19. kat	68m²	500.000 TL	7.353 TL/m²
		Ortalama		**6.902 TL/m²**

* **GÖKDENİZ KARTAL**

Gökdeniz Kartal; 7.080 m2 arsa alanı üzerinde, 35.000 m2 inşaat alanı, 6.000 m2 bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.

Gökdeniz Kartal sosyal olanakları içerisinde, fitness center, sauna, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları ve otopark gibi birçok seçenek bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0 530 460 00 69	3+1 9. kat	177m²	1.240.000 TL	7.006 TL/m²
Suna Çelik Gayrimenkul 0 530 957 11 21	2+1 8. kat	107m²	695.000 TL	6.495 TL/m²
Remax Red 0532 382 14 78	2+1 23. kat	140m²	1.150.000 TL	8.214 TL/m²
		Ortalama		**7.276 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* VADİ KULE

4.223 m² arazi üzerinde toplam 18.500 m² inşaat, 3.500 m² yeşil alana sahip, 22 normal kat + zemin kat + 2 bodrum katta toplam 98 daire ve 3 dükkan, Projede (3+1) 34 daire, (2+1) 44 daire ve (1+1) 20 daire mevcuttur. Zemin katta dükkanlar 1. bodrum katta sosyal tesisler ve kapalı otopark, 2. bodrum katta kapalı otopark bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Semte Gayrimenkul 0 532 483 00 97	2+1 15. kat	98m²	655.000 TL	6.684 TL/m²
Semte Gayrimenkul 0 532 483 00 97	2+1 4. kat	98m²	640.000 TL	6.531 TL/m²
Keyistanbul Emlak 0536 300 45 30	1+1 2. kat	70m²	385.000 TL	5.500 TL/m²
		Ortalama		**6.316 TL/m²**

* CORDELLA KARTAL

Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m2 arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

Proje içerisinde; açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, sauna, fitness center, süpermarket, çocuk oyun parkı, geniş peyzajlı dinlenme alanları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Damla Emlak 0552 682 00 80	3+1 14. kat	135m²	965.000 TL	7.148 TL/m²
Suite Emlak 0533 761 32 22	2+1 12. kat	124m²	863.000 TL	6.960 TL/m²
Doğuş Grup 0532 421 59 24	2+1 2. kat	107m²	670.000 TL	6.262 TL/m²
		Ortalama		**6.825 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* PEGA KARTAL

Pega Kartal; 15.536 m2 arsa alanı üzerinde, 39.600 m2 inşaat alanına sahiptir. Proje de 200 adet daire, 28 home ofis ve 11 mağaza yer almaktadır.

32 katlı tek blok şeklinde tasarlanan Pega Kartal'da Türk hamamı, sauna, Lobby Lounge, fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu, 7/24 concierge hizmetleri, açık ve kapalı otopark gibi sosyal alanlar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Mars 0 532 285 02 92	3+1 25. kat	173m²	1.300.000 TL	7.514 TL/m²
Remax Mars 0 532 285 02 92	1+1 1. kat	84m²	450.000 TL	5.357 TL/m²
KW Cadde 0532 611 58 05	2+1 15. kat	138m²	780.000 TL	5.652 TL/m²
		Ortalama		**6.405 TL/m²**

* MOMENT İSTANBUL

AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m2 arsa alanı üzerinde, 117.365 m2 inşaat alanı, 2.411 m2 peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.
Moment İstanbul projesi kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları da bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Kartal E-5 0 531 291 38 64	1+1 3. kat	80m²	440.000 TL	5.500 TL/m²
Dişli Gayrimenkul 0 535 927 57 10	2+1 14. kat	120m²	775.000 TL	6.458 TL/m²
Turyap Kartal E-5 0 531 291 38 64	3+2 7.kat	200m²	1.025.000 TL	5.125 TL/m²
		Ortalama		**5.600 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* MESA MARMARA

Mesa Mesken Sanayii A.Ş. tarafından hayata geçirilen Mesa Marmara projesi 20 katlı tek kulede 105 konuttan meydana gelmektedir. Kartal sahilde 3 bin 900 metrekare alana kurulan projede daireler deniz ve Adalar manzarasına sahip. Mesa Marmara'da 2+1 daireler 96 ila 111 metrekare, 3+1 daireler 122 metrekare olarak tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Yıldız 0532 474 60 62	1+1 28 kat	61m²	365.000 TL	5.984 TL/m²
Remax Lotus 0 532 368 13 62	2+1 25. kat	107m²	570.000 TL	5.327 TL/m²
Alber Emlak 0532 525 51 57	2+1 18. kat	137m²	850.000 TL	6.204 TL/m²
		Ortalama		**5.852 TL/m²**

* DAP VAZO KULE

Dap Yapı tarafından Maltepe Altayçeşme'de inşa edilmekte olan Dap Vazo Kule; 2 adet 22 katlı ve 1 adet 19 katlı olmak üzere 3 blok, 289 adet rezidans konut, 99 adet home ofis ve 11 adet ticari alandan meydana gelmektedir.

DAP Vazo Kule'de 5 yıldızlı otel konforu, lobi, danışmanlık, kat hizmeti, 7/24 özel güvenlik, yürüyüş parkurları, fitness merkezi, Türk hamamı, açılır kapanır 4 mevsim yüzme havuzu, mini alışveriş merkezi, kafeler, restoranlar, otopark ve helikopter pisti bulunmaktadır.

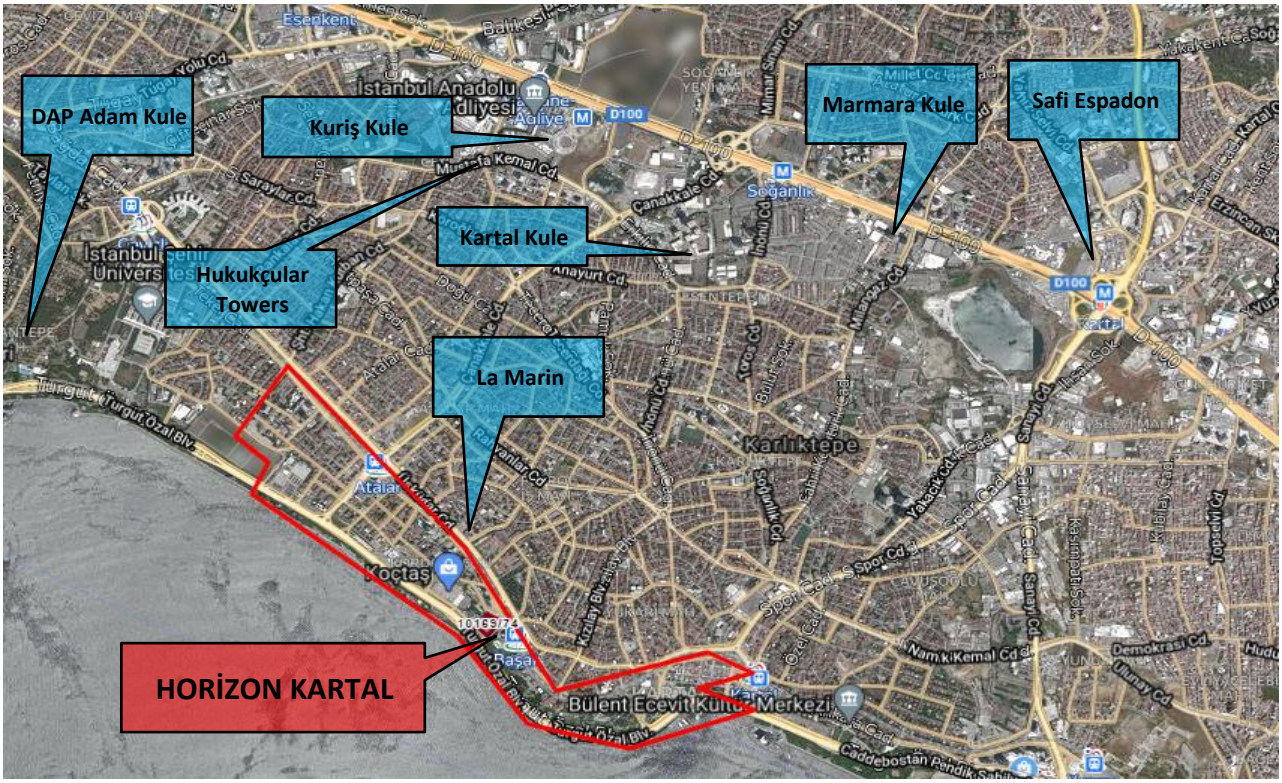
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Frekans Danışmanlık 0536 990 72 99	1+0 8. kat	66m²	290.000 TL	4.394 TL/m²
İmax Gayrimenkul 0532 417 14 29	1+0 11. kat	55m²	245.000 TL	4.455 TL/m²
Frekans Danışmanlık 0536 990 72 99	1+0 7. kat	55m²	255.000 TL	4.636 TL/m²
				4.489 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* **DAP DALGA KULE**

Deniz dalgasından esinlenerek hayata geçirilen Dalga Kule projesinde A blokta 178 konut, B blokta 176 konut yer alıyor. Projede konutların yanı sıra 15 ticari ünite de bulunuyor. 30 bin metrekarelik inşaat alanına sahip olan Dalga Kule projesi 22 katlı iki blok halinde yükselmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Caasa Gayrimenkul 0 549 806 40 13	1+0 6. kat	52m²	350.000 TL	6.731 TL/m²
KW Fores 0542 678 68 58	1+0 3. kat	58m²	272.500 TL	4.698 TL/m²
KW Fores 0542 678 68 58	2+1 5. kat	98m²	615.000 TL	6.276 TL/m²
				5.950 TL/m²



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* Dap Teras Kule

Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Teras Kule 'de, birbirinden farklı stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 alternatifleri sunulan 364 rezidans, 25 ofis ve 11 mağaza yer alıyor.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Caasa Gayrimenkul	0216 515 45 15	4. kat	58m²	950.000 TL	16.379 TL/m²
Realty Masters	0216 455 05 99	4. kat	47m²	690.000 TL	14.681 TL/m²
Mega Gayrimenkul	0262 642 05 01	22.kat	120m²	2.050.000 TL	17.083 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	**16.048 TL/m²**

KİRALIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Remax Red	0216 373 97 97	10. kat	65m²	2.000 TL	31 TL/m²
Remax Fenomen	0216 455 20 55	9. kat	64m²	2.100 TL	33 TL/m²
Remax Var	0216 234 00 44	Zemin kat	53m²	1.000 TL	19 TL/m²
				Ortalama Birim Kira Değeri	**27 TL/m²**

KURİŞ KULE - OFİS

33 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının yerine inşa edilmiş olan 10.035 m² arsa alanı üzerindeki 191 ofis ve 30 mağazadan oluşmaktadır. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kuriş Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanıbaşında yer almaktadır.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Remax-Nermin Kaya	0532 507 96 69	1. kat	860m²	7.500.000 TL	8.721 TL/m²
Tavukçuoğlu Emlak	0216 348 03 81	6. kat	210m²	2.750.000 TL	13.095 TL/m²
88 Estate	0216 688 37 35	5.kat	100m²	1.500.000 TL	15.000 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	12.272 TL/m²

KİRALIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Tavukçuoğlu Emlak	0216 348 03 81	6. kat	210m²	11.500 TL	55 TL/m²
88 Estate	0216 688 37 35	5.kat	100m²	5.000 TL	50 TL/m²
Remax-Nermin Kaya	0532 507 96 69	5 kat	195m²	8.500 TL	44 TL/m²
Remax Ultra	0532 446 42 24	7 kat	860m²	23.000 TL	27 TL/m²
				Ortalama Birim Kira Değeri	**44 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* Dap Adam Kule

Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Adam Kule Dragos'ta yer almaktadır. 7 katlı tek kulede 254 bağımsız birimden oluşan Adam Kule; home ofis, ofis ve rezidanslardan oluşmaktadır.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Edonia Garden	0216 307 64 64	3. kat	90m²	710.000 TL	7.889 TL/m²
KW Fores	0216 688 66 88	12. kat	86m²	525.000 TL	6.105 TL/m²
Ewin Gayrimenkul	0216 629 96 29	22. kat	90m²	595.000 TL	6.611 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	6.868 TL/m²

KİRALIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Bir Gayrimenkul	0533 350 99 25	7. kat	75m²	1.700 TL	23 TL/m²
Caasa Gayrimenkul	0216 515 45 15	23. kat	90m²	2.200 TL	24 TL/m²
				Ortalama Birim Kira Değeri	**24 TL/m²**

* Bumerang Ofis Kartal

Toplam kapalı inşaat alanı 57.100 m² olan BUMERANG KARTAL projesi; Tek blok halinde, 190 adet daire ve 14 adet mağazadan oluşmaktadır. Projede ayrıca aşağıda yazılı olan sosyal donatı alanları bulunacaktır.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
İlkemcity Gayrimenkul	0216 623 10 52	30. kat	217m²	2.850.000 TL	13.134 TL/m²
Address Life Gayrimenkul	0216 314 63 63	35. kat	260m²	3.500.000 TL	13.462 TL/m²
Address Life Gayrimenkul	0216 314 63 63	16. kat	436m²	5.500.000 TL	12.615 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	13.070 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* MARMARA KULE

Kartal D-100 Karayolu üzerinde inşa edilen projede; 38.270m² inşaat alanına ve 195 adet 1+1 ve 51 adet 3+1 olmak üzere, home ofis veya ofisler olarak kullanabilir 72m² ile 167m² arasında toplam 246 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca 4000 m²'lik alanda 2 adet, 3 kata yayılmış ve 2500 m²'lik 4 kata yayılmış bir ticari alan bulunuyor.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Satış Ofisi	0533 044 70 35	4. kat	230m²	1.560.000 TL	6.783 TL/m²
Satış Ofisi	0533 044 70 35	3. kat	250m²	1.650.000 TL	6.600 TL/m²
Remax Start	0216 352 55 77	10. kat	75m²	420.000 TL	5.600 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	6.328 TL/m²

KİRALIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Satış Ofisi	0533 044 70 35	4. kat	230m²	8.250 TL	36 TL/m²
				Ortalama Birim Kira Değeri	36 TL/m²

* KARTAL KULE - OFİS

100 metrelik 22 katlı bir adet blokta toplam 205 adet ticari üniteden meydana gelen Kartal Kule Projesi, deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. 4 metre tavan yüksekliği bulunan projenin tasarımı Kartal figüründen esinlenerek yapılmıştır. Ticari ünitelerin alanları 55 metrekare ile 1000 metrekare arasında farklılık göstermektedir.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Ali Rıza Gayrimenkul	0532 704 68 94	7. kat	126m²	750.000 TL	5.952 TL/m²
Coldwell Banker Extra	0216 290 67 77	10. kat	144m²	1.500.000 TL	10.417 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	8.185 TL/m²

KİRALIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Coldwell Banker Extra	0216 290 67 77	10. kat	85m²	1.750 TL	21 TL/m²
Coldwell Banker Extra	0216 290 67 77	Giriş kat	135m²	3.500 TL	26 TL/m²
Coldwell Banker Extra	0216 290 67 77	10. kat	144m²	4.500 TL	31 TL/m²
				Ortalama Birim Kira Değeri	26 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

* HUKUKÇULAR TOWERS - OFİS

Kartal Anadolu Adalet Sarayı'na 50 metre uzaklıkta yer alan Hukukçular Towers 75 m²'den 650 m²'ye kadar değişen kullanım alanlarıyla 208 home office ve 30 mağazadan oluşmaktadır. 7/24 güvenlikli, çevre dostu ve modern mimarisiyle Adalar Manzaralı A+ Home Office ve Mağazalar konsepti ile pazarlanmaktadır.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Suite Emlak	0216 970 12 34	13. kat	240m²	1.750.000 TL	7.292 TL/m²
Remax-Nermin Kaya	0532 507 96 69	10 kat	540m²	5.800.000 TL	10.741 TL/m²
KW Cadde-2	0216 414 11 22		80m²	995.000 TL	12.438 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	10.157 TL/m²

KİRALIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Remax İkon	0216 383 94 94	6. kat	80m²	2.200 TL	28 TL/m²
Suite Emlak	0216 970 12 34	7. kat	80m²	2.350 TL	29 TL/m²
Remax İkon	0216 383 94 94	7. kat	155m²	4.250 TL	27 TL/m²
				Ortalama Birim Kira Değeri	28 TL/m²

* SAFİ ESPADON - OFİS

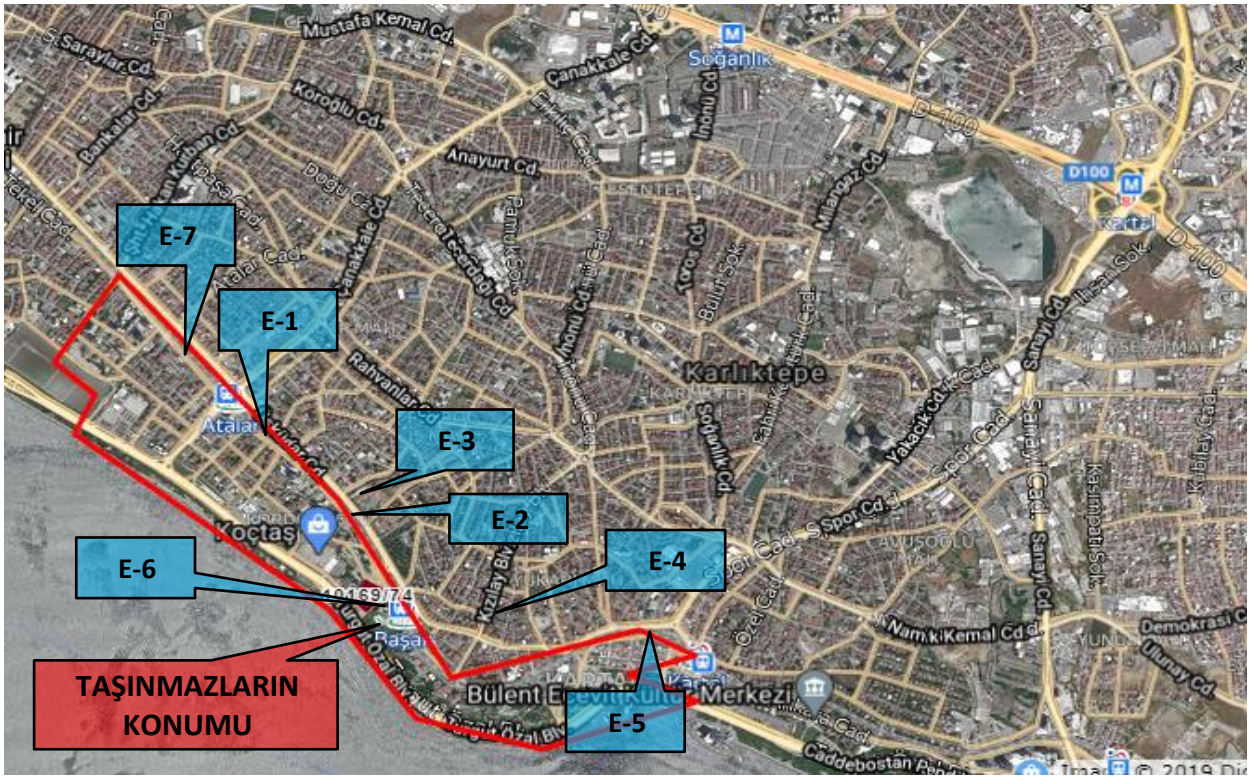
Safi Holding tarafından hayata geçirilen Kartal Safi Espadon Residence 5.000 m² arsa alanı üzerinde inşa edilen 31.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 101 metre yüksekliğinde bitişik nizamda inşa edilmiş 3 blok bulunmaktadır.

SATILIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Ruj Gayrimenkul	0538 949 7282	1. kat	61m²	255.000 TL	4.180 TL/m²
Anka Real Estate	0533 092 51 61	3 kat	147m²	1.100.000 TL	7.483 TL/m²
KY Danışmanlık	0538 471 95 46	5 kat	165m²	1.670.000 TL	10.121 TL/m²
				Ortalama Birim Satış Değeri	7.262 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Emsal Krokisi



Satılık Dükkan Emsalleri

1 Remax Go

Tel 0506 100 12 78

Tekel Caddesi üzerinde yer alan 40m² alanlı dükkan 450.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	40	.-M²	450.000	.-TL	11.250	.-TL/M²

2 Üçay İnşaat

Tel 0539 570 97 24

Tekel Caddesi üzerinde La Marin projesinde yer alan bodrum+asma katlı,toplam 75m² alanlı dükkan 1.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	75	.-M²	1.000.000	.-TL	13.333	.-TL/M²

3 Remax Mentor

Tel 0541 488 20 30

Tekel Caddesi üzerinde La Marin projesinde yer alan bodrum+zemin+asma katlı,toplam 430m² alanlı dükkan 2.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	430	.-M²	2.500.000	.-TL	5.814	.-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4 Sahibi

Tel 0533 479 10 10

Kızılay Caddesi üzerinde yer alan 30m² alanlı dükkan 285.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	30	.-M²	285.000	.-TL	9.500	.-TL/M²

5 SBB Gayrimenkul

Tel 0544 420 93 00

Kartal Çarşı'da yer alan 6 katlı toplam 700m² alanlı bina 10.400.000 TL bedelle satılıktır. Binanın iskansız olduğu bilgisi edinilmiştir. 35.000 TL+Stopaj kira getirisi bulunmaktadır. Eski kiracı olması nedeniyle kiranın düşük olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	700	.-M²	10.400.000	.-TL	14.857	.-TL/M²
KİRALIK	700	.-M²	35.000	.-TL	50	.-TL/M²

6 Coldwell Banker Invest

Tel 0544 455 01 94

Horizon Kartal projesinde B Blok'ta 1.katta yer alan 59m² alanlı dükkan bankadan 687.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	59	.-M²	687.000	.-TL	11.644	.-TL/M²

7 Özyuva Gayrimenkul

Tel 0553 335 08 88

Tekel Caddesi üzerinde La Marin projesinde yer alan zemin+asma katlı, her kat 80m² olmak üzere 160m² alanlı dükkan 960.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	160	.-M²	960.000	.-TL	6.000	.-TL/M²

8 Remax Red

Tel 0553 335 08 88

Kızılay Meydan'da yer alan bodrum+zemin katlı, toplam 400m² alanlı dükkan 3.350.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	400	.-M²	3.350.000	.-TL	8.375	.-TL/M²

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara emsal olarak bölgede yer alan projelerde ya da binalardaki konut/ofis/dükkan kiraları araştırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu konum ve projeye göre genel özellikleri karşılaştırılmış ve olumsuz olumlu özellikleri değerlendirilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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 bulunulmaktadır.

		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 (KONUT)(A BLOK 38 NUMARA)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	La Marin	DAP Dragos	Perapark
SATIŞ DEĞERİ		3.500.000	1.550.000	900.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	299	328	179	139
BİRİM M² DEĞERİ		10.671	8.659	6.475
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-8%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-8%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**7.809**	**9.604**	**7.997**	**5.827**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS) (B BLOK 41 NUMARA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	DAP Teras	DAP Adam Kule	Bumerang Kartal
SATIŞ DEĞERİ		950.000	710.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	299	58	90	260
BİRİM M² DEĞERİ		16.379	7.889	13.462
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER	MARKA DEĞERİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-6%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-21%	-13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**9.550**	**10.647**	**6.232**	**11.772**

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)(B BLOK 12 NUMARA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-6
SATIŞ DEĞERİ		450.000	1.000.000	687.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	74	40	75	59
BİRİM M² DEĞERİ		11.250	13.333	11.644
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK 10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK 10%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	-5%
KONUM		İYİ	İYİ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		40%	35%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**14.743**	**15.750**	**18.000**	**10.480**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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, yukarıadaki tabloda karşılaştırma yapılmıştır.Taşınmazların piyasada belirtilen rakamlar üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilinmekte olup, ortalama birim değerler üzerinden pazarlık payı düşülmüştür.
Karşılaştırma tabloları her bir fonksiyondan bir adet bağımsız bölüm için hazırlnamış olup, diğer bağımsız bölümlerin kira değeri katı, konumu, alanı vb. özellikleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Satılık emsaller incelenmiş olup ortalama dükkan değerlerinin konum, yapı kalitesi vb özellikler kıyaslandığında taşınmazın bulunduğu projede 14000.-TL/m²-15000.-TL/m² aralığında olabileceği kanaati oluşmuştur. Proje içerisinde dışarıya cepheli dükkanların, koridor içinde kalan mağazalara göre şerefiyesinin daha yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.
Konutlarda ise ortalama satış bedellerinin 7000.-TL/m²-8000.-TL/m² aralığında olabileceği kanaati oluşmuştur. Taşınmazların değerleri takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Ofislerin değerlerinin konutların %20-%30 oranında daha fazlası olacağı görüşleri hakim olup, ofis değerleri takdir edilirken bu durum da dikkate alınmıştır.
(15 Temmuz 2016 sonrasında alınan bazı siyasi kararlar nedeni ile değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje markası prestij kaybetmiş olup, tercih edilirliği azalmış ve buna bağlı olarak değerlerde düşüş görülmüştür. Değer takdirleri buna istinaden yapılmıştır.)

SATIŞ DEĞER TABLOSU	
13 Adet Konutun Toplam Değeri	**25.896.000 TL**
7 Adet Dükkanın Toplam Değeri	**8.012.000 TL**
6 Adet Ofisin Toplam Değeri	**4.440.000 TL**
26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	**38.348.000 TL**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, 27 adet bağımsız bölüm değerlemeye konu edilmiştir. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, tapu ve proje niteliklerine göre kullanılmaları olduğu düşünülmektedir.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.
Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

26 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**38.348.000 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken müşteri tarafından iletilen stok listelerindeki taşınmazların değer takdiri yapılacağından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise 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 ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenirlir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, toplam değerlemeye konu taşınmazlar 27 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takdir edilen mevcut durum değerleri rapor eklerindeki tablolarda belirtilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Söz konusu parsel üzerinde ruhsat ve iskan alınmış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.6 Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira değer analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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;
Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesini almış olup kat mülkiyetine geçilmiş olması nedeniyle "Binalar" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 26 adet bağımsız bölümün;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

38.348.000 .-TL

(Otuz Sekiz Milyon Üç Yüz Kırk Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

44.463.370 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çiğdem HATACIKOĞLU	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 411409	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* 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.şahışlara verilemez.
* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.