

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN
HORIZON PROJESİ
(178 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	14.02.2014
SÖZLEŞME TARİHİ	12.02.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	21.02.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.02.2014
RAPOR TARİHİ	28.02.2014
RAPOR NO	KRF-1402001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN HORIZON PROJESİ (178 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme 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
- Ek 7** - Tapu Kayıtları (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Kartal Horizon Projesi içerisinde yer alan 1866 ada 74 parsel üzerindeki 178 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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 Gazetesinde 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, raporda bilgileri bulunan Kartal Horizon Projesi içerisinde yer alan 1866 ada 74 parsel üzerindeki 178 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut ve tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 28.02.2014 tarih ve KRF-1402001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Sabriye ÖZCAN BAYYOZGAT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN HORIZON PROJESİ (178 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.02.2014

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 KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	62.820.555 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50)	108.346.206 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 : 1866
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 :

Ada No	Parsel No	Blok No	B.BI No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye
1866	74	ABlok	1	2. Bodrum	360 / 197173	İşyeri	58	5692	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	2	2. Bodrum	553 / 197173	İşyeri	58	5693	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	3	2. Bodrum	581 / 197173	İşyeri	58	5694	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	4	2. Bodrum	332 / 197173	İşyeri	58	5695	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	5	2. Bodrum	295 / 197173	İşyeri	58	5696	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	6	2. Bodrum	398 / 197173	İşyeri	58	5697	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	7	2. Bodrum	303 / 197173	İşyeri	58	5698	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	8	2. Bodrum	340 / 197173	İşyeri	58	5699	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	9	2. Bodrum	475 / 197173	İşyeri	58	5700	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	10	2. Bodrum	511 / 197173	İşyeri	58	5701	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	11	2. Bodrum	660 / 197173	İşyeri	58	5702	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	12	2. Bodrum	1444 / 197173	İşyeri	58	5703	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	13	2. Bodrum	2280 / 197173	İşyeri	58	5704	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	14	1. Bodrum	531 / 197173	Konut	58	5705	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	15	1. Bodrum	1636 / 197173	Konut	58	5706	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	16	1. Bodrum	1198 / 197173	Konut	58	5707	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	17	1. Bodrum	699 / 197173	Konut	58	5708	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	18	1. Bodrum	740 / 197173	Konut	58	5709	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	19	1. Bodrum	1956 / 197173	Konut	58	5710	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	20	1. Bodrum	1206 / 197173	Konut	58	5711	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	21	1. Bodrum	474 / 197173	Konut	58	5712	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	22	Zemin	525 / 197173	Konut	58	5713	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	23	Zemin	531 / 197173	Konut	58	5714	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	24	Zemin	1636 / 197173	Konut	58	5715	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	25	Zemin	1198 / 197173	Konut	58	5716	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	26	Zemin	699 / 197173	Konut	58	5717	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	27	Zemin	1956 / 197173	Konut	58	5718	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	28	Zemin	1206 / 197173	Konut	58	5719	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	29	Zemin	474 / 197173	Konut	58	5720	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	30	Zemin	493 / 197173	Konut	58	5721	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	31	1. Kat	809 / 197173	Konut	58	5722	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	32	1. Kat	568 / 197173	Konut	58	5723	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	33	1. Kat	1669 / 197173	Konut	58	5724	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	34	1. Kat	1215 / 197173	Konut	58	5725	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	35	1. Kat	722 / 197173	Konut	58	5726	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	36	1. Kat	1192 / 197173	Dubleks Konut	58	5727	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	37	1. Kat	1364 / 197173	Dubleks Konut	58	5728	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	38	1. Kat	2015 / 197173	Konut	58	5729	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	39	1. Kat	1274 / 197173	Konut	58	5730	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	40	1. Kat	503 / 197173	Konut	58	5731	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	41	1. Kat	757 / 197173	Konut	58	5732	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	42	2. Kat	826 / 197173	Konut	58	5733	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	43	2. Kat	579 / 197173	Konut	58	5734	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	44	2. Kat	1702 / 197173	Konut	59	5735	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	45	2. Kat	1443 / 197173	Konut	59	5736	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	46	2. Kat	1534 / 197173	Konut	59	5737	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	47	2. Kat	2055 / 197173	Konut	59	5738	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	48	2. Kat	1299 / 197173	Konut	59	5739	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	49	2. Kat	513 / 197173	Konut	59	5740	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	50	2. Kat	772 / 197173	Konut	59	5741	04.09.2012	15810

1866	74	ABlok	51	3. Kat	818	197173	Konut	59	5742	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	52	3. Kat	564	197173	Konut	59	5743	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	53	3. Kat	1736	197173	Konut	59	5744	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	54	3. Kat	1486	197173	Konut	59	5745	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	55	3. Kat	1515	197173	Konut	59	5746	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	56	3. Kat	2075	197173	Konut	59	5747	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	57	3. Kat	1280	197173	Konut	59	5748	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	58	3. Kat	503	197173	Konut	59	5749	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	59	3. Kat	781	197173	Konut	59	5750	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	60	4. Kat	834	197173	Konut	59	5751	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	61	4. Kat	575	197173	Konut	59	5752	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	62	4. Kat	1771	197173	Konut	59	5753	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	63	4. Kat	1516	197173	Konut	59	5754	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	64	4. Kat	1545	197173	Konut	59	5755	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	65	4. Kat	2117	197173	Konut	59	5756	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	66	4. Kat	1305	197173	Konut	59	5757	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	67	4. Kat	513	197173	Konut	59	5758	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	68	4. Kat	797	197173	Konut	59	5759	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	69	5. Kat	876	197173	Konut	59	5760	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	70	5. Kat	615	197173	Konut	59	5761	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	71	5. Kat	1806	197173	Konut	59	5762	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	72	5. Kat	1532	197173	Konut	59	5763	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	73	5. Kat	1628	197173	Konut	59	5764	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	74	5. Kat	2181	197173	Konut	59	5765	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	75	5. Kat	1379	197173	Konut	59	5766	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	76	5. Kat	544	197173	Konut	59	5767	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	77	5. Kat	819	197173	Konut	59	5768	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	78	6. Kat	902	197173	Konut	59	5769	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	79	6. Kat	633	197173	Konut	59	5770	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	80	6. Kat	1860	197173	Konut	59	5771	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	81	6. Kat	1577	197173	Konut	59	5772	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	82	6. Kat	1677	197173	Konut	59	5773	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	83	6. Kat	2246	197173	Konut	59	5774	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	84	6. Kat	1420	197173	Konut	59	5775	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	85	6. Kat	560	197173	Konut	59	5776	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	86	6. Kat	844	197173	Konut	59	5777	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	87	7. Kat	903	197173	Konut	59	5778	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	88	7. Kat	622	197173	Konut	59	5779	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	89	7. Kat	1916	197173	Konut	59	5780	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	90	7. Kat	1641	197173	Konut	59	5781	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	91	7. Kat	1672	197173	Konut	59	5782	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	92	7. Kat	2291	197173	Konut	59	5783	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	93	7. Kat	1413	197173	Konut	59	5784	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	94	7. Kat	555	197173	Konut	59	5785	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	95	7. Kat	862	197173	Konut	59	5786	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	96	8. Kat	930	197173	Konut	59	5787	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	97	8. Kat	641	197173	Konut	59	5788	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	98	8. Kat	1974	197173	Konut	59	5789	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	99	8. Kat	1690	197173	Konut	59	5790	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	100	8. Kat	1722	197173	Konut	59	5791	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	101	8. Kat	2359	197173	Konut	59	5792	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	102	8. Kat	1455	197173	Konut	59	5793	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	103	8. Kat	571	197173	Konut	59	5794	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	104	8. Kat	888	197173	Konut	59	5795	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	105	9. Kat	986	197173	Konut	59	5796	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	106	9. Kat	692	197173	Konut	59	5797	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	107	9. Kat	2033	197173	Konut	59	5798	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	108	9. Kat	1724	197173	Konut	59	5799	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	109	9. Kat	1833	197173	Konut	59	5800	04.09.2012	15810
1866	74	ABlok	110	9. Kat	2455	197173	Konut	59	5801	04.09.2012	15810

1866	74	A Blok	110	9. Kat	2455	197173	Konut	59	5801	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	111	9. Kat	1552	197173	Konut	59	5802	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	112	9. Kat	612	197173	Konut	59	5803	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	113	9. Kat	922	197173	Konut	59	5804	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	114	10. Kat	1016	197173	Konut	59	5805	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	115	10. Kat	713	197173	Konut	59	5806	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	116	10. Kat	2094	197173	Konut	59	5807	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	117	10. Kat	1775	197173	Konut	59	5808	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	118	10. Kat	1887	197173	Konut	59	5809	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	119	10. Kat	2528	197173	Konut	59	5810	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	120	10. Kat	1598	197173	Konut	59	5811	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	121	10. Kat	631	197173	Konut	59	5812	04.09.2012	15810
1866	74	A Blok	122	10. Kat	949	197173	Konut	59	5813	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	1	2. Bodrum	2800	197173	İşyeri	59	5814	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	2	2. Bodrum	1919	197173	İşyeri	59	5815	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	3	2. Bodrum	2104	197173	İşyeri	59	5816	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	4	2. Bodrum	3954	197173	İşyeri	59	5817	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	5	2. Bodrum	3002	197173	İşyeri	59	5818	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	6	2. Bodrum	1021	197173	İşyeri	59	5819	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	7	2. Bodrum	740	197173	İşyeri	59	5820	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	8	2. Bodrum	643	197173	İşyeri	59	5821	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	9	2. Bodrum	546	197173	İşyeri	59	5822	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	10	2. Bodrum	616	197173	İşyeri	59	5823	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	11	1. Bodrum	1392	197173	İşyeri	59	5824	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	12	1. Bodrum	691	197173	İşyeri	59	5825	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	13	1. Bodrum	729	197173	İşyeri	59	5826	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	14	1. Bodrum	691	197173	İşyeri	59	5827	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	15	1. Bodrum	1065	197173	İşyeri	59	5828	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	16	1. Bodrum	2475	197173	İşyeri	59	5829	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	17	1. Bodrum	2335	197173	İşyeri	59	5830	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	18	1. Bodrum	644	197173	İşyeri	59	5831	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	19	1. Bodrum	635	197173	İşyeri	59	5832	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	20	1. Bodrum	653	197173	İşyeri	59	5833	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	21	1. Bodrum	689	197173	İşyeri	59	5834	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	22	1. Bodrum	653	197173	İşyeri	59	5835	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	23	Zemin	1120	197173	İşyeri	59	5836	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	24	Zemin	551	197173	İşyeri	59	5837	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	25	Zemin	608	197173	İşyeri	59	5838	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	26	Zemin	579	197173	İşyeri	59	5839	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	27	Zemin	950	197173	İşyeri	59	5840	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	28	Zemin	1301	197173	İşyeri	59	5841	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	29	Zemin	566	197173	İşyeri	59	5842	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	30	Zemin	550	197173	İşyeri	59	5843	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	31	Zemin	574	197173	İşyeri	59	5844	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	32	Zemin	590	197173	İşyeri	60	5845	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	33	Zemin	1238	197173	İşyeri	60	5846	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	34	Zemin	522	197173	İşyeri	60	5847	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	35	Zemin	536	197173	İşyeri	60	5848	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	36	Zemin	536	197173	İşyeri	60	5849	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	37	Zemin	558	197173	İşyeri	60	5850	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	38	Zemin	543	197173	İşyeri	60	5851	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	39	Zemin	601	197173	İşyeri	60	5852	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	40	1. Kat	1082	197173	İşyeri	60	5853	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	41	1. Kat	572	197173	İşyeri	60	5854	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	42	1. Kat	579	197173	İşyeri	60	5855	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	43	1. Kat	586	197173	İşyeri	60	5856	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	44	1. Kat	943	197173	İşyeri	60	5857	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	45	1. Kat	1287	197173	İşyeri	60	5858	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	46	1. Kat	590	197173	İşyeri	60	5859	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	47	1. Kat	527	197173	İşyeri	60	5860	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	48	1. Kat	543	197173	İşyeri	60	5861	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	49	1. Kat	574	197173	İşyeri	60	5862	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	50	1. Kat	1196	197173	İşyeri	60	5863	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	51	1. Kat	543	197173	İşyeri	60	5864	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	52	1. Kat	522	197173	İşyeri	60	5865	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	53	1. Kat	536	197173	İşyeri	60	5866	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	54	1. Kat	586	197173	İşyeri	60	5867	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	55	1. Kat	529	197173	İşyeri	60	5868	04.09.2012	15810
1866	74	B Blok	56	1. Kat	622	197173	İşyeri	60	5869	04.09.2012	15810

2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

*Beyanlar Hanesinde:

'19.10.1993 tarihinde 5684 yevmiye no ile "beyannamede işaretli kamu kullanımına açık binalar mevcuttur."

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 (Daha önceki maliklere ait olup içeriği hakkında bilgi edinilememiştir.Taşınmazın devrine engel teşkil etmediği bilgisi alınmıştır)

12.03.2013 tarih 4912 yevmiye ile Yönetim Planı Değişikliği: 08.03.2013

*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)

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.

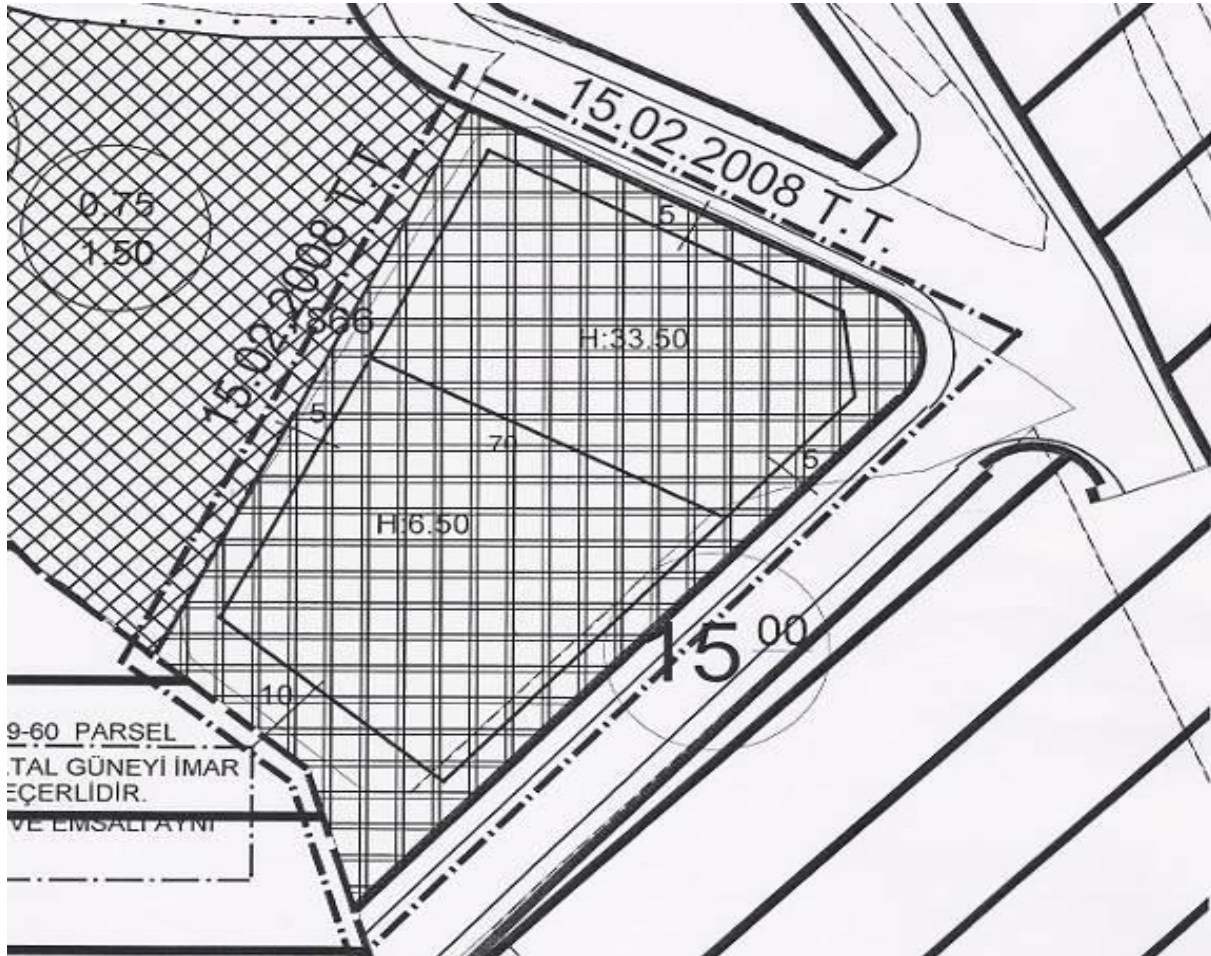
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

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 son yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat bilgilerine ait detaylar aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

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 TARİHİ	TADİLAT RUHSAT NO	RUHSAT ALANI (m ²)
1866	74	A Blok	27.07.2009	3-03	18.07.2012	3-66	29.681,00
1866	74	B Blok	27.07.2009	3-03	18.07.2012	3-66	14.009,00

Ada	Parsel	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	B.Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
1866	74	A Blok	18.07.2012	3-66	122	5A	29.681,00
1866	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 18.07.2012 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

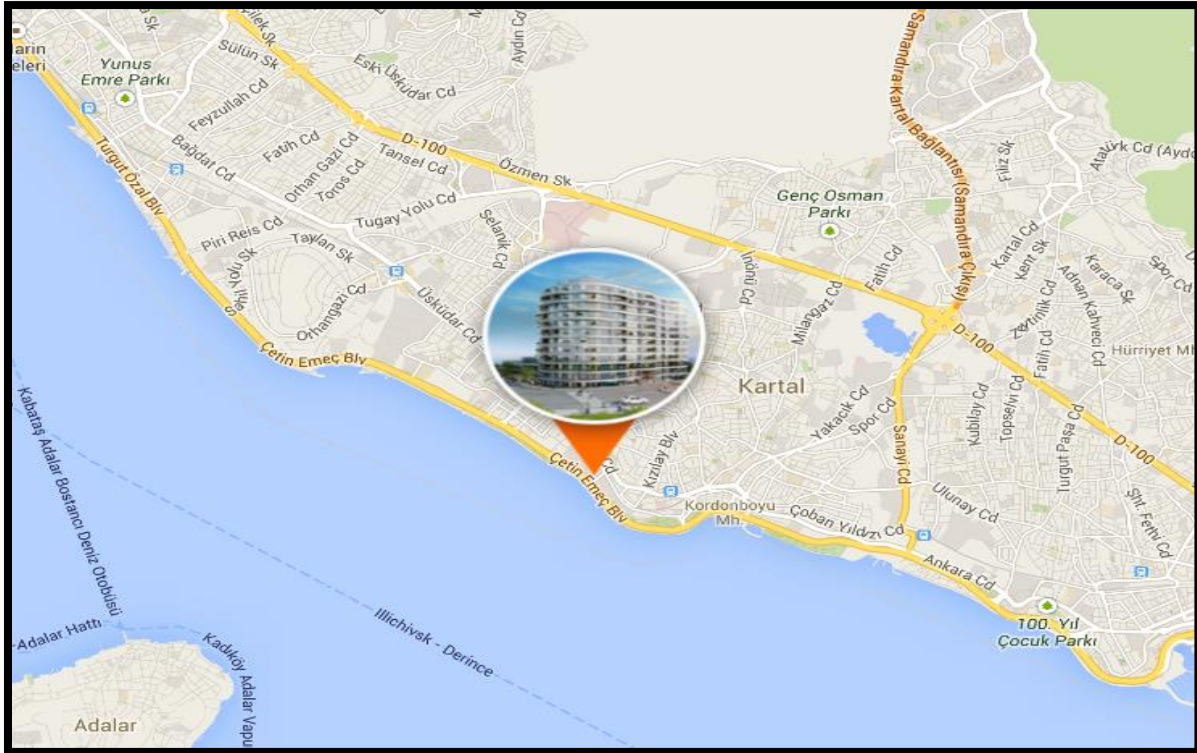
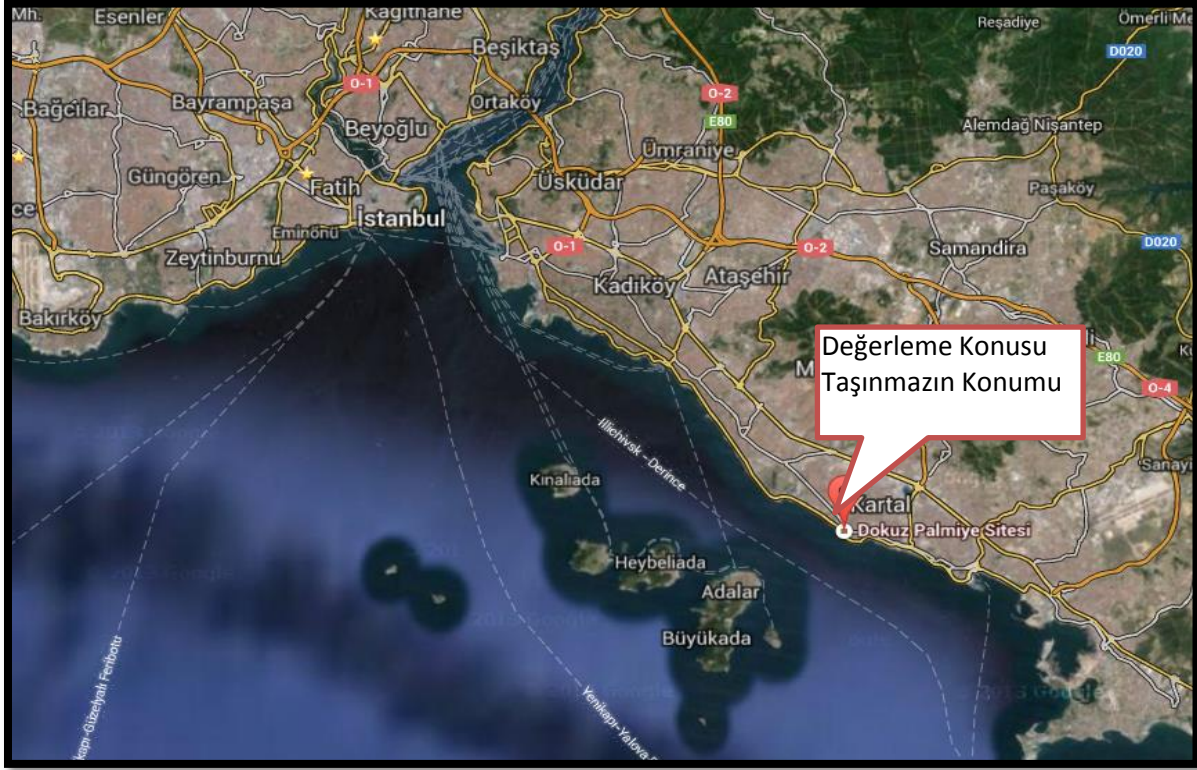
3.1 - Tanımı

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.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

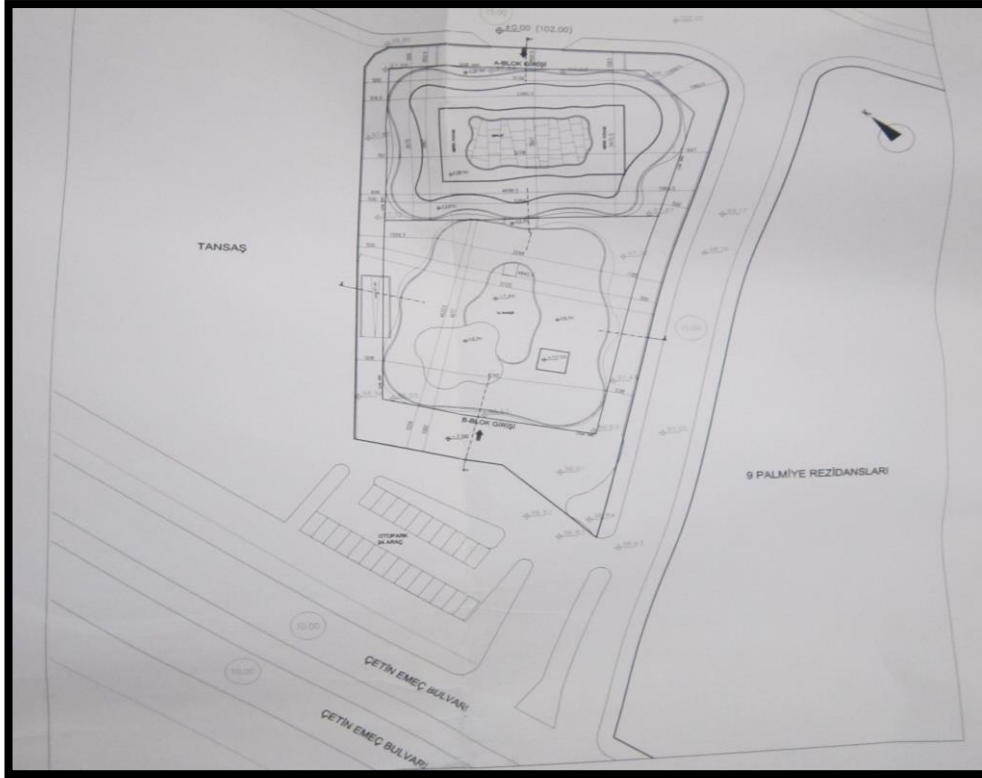
Değerleme konusu projeye ulaşım, sahil yolundan veya sahil yoluna paralel uzanan ve Çilek Sokak'ın bağlandığı Tekel Caddesi'nden sağlanabilmektedir. TCDD Banlıyo hattı Tekel Caddesi'ne paralel uzanmakta ve kuzeyden sahil yoluna erişimde bariyer oluşturmaktadır. TEM Otoyolu Kartal çıkışından ve D-100 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 19km, 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 alacaktır. 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.



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	74	A	18.256,00	1.641,00	9.784,00
1866	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 Haliç'i 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 bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. 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 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

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, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

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

2014 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı 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.
- * Ruhsatı alınmış olup inşaat başlanmış durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat çalışmaları devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) 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 mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı arsa değerinin tespitinde kullanılmış olup bulunan arsa değerinin üzerine maliyet hesapları yapılarak projenin mevcut durum değer tesbiti yapılmıştır.

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar 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 (Piyasa) 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

* Dumankaya Ritim İstanbul


Dumankaya Ritim İstanbul'da 863 adet rezidans konut, 250 adet home ofis, 114 adet ticari ofis ve 146 adet mağaza ile toplamda 1,237 adet bağımsız alan yer almaktadır.

Projede yer alan, alanları 53 – 203 m² aralığındaki ofis üniteleri için istenilen satış fiyatları 292,500 1,299.600 TL, birim satış fiyatları da 5,430 – 6,316 TL/m² aralığında değişmektedir.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	Stüdyo	39-72 m2	186.300 - 373.500.-TL	5.188
	1+1	63-122 m2	315.000 - 635.400.-TL	5.208
	1,5+1	77 m2	356.400 - 387.000.-TL	5.026
	2+1	100- 125 m2	441.900 - 660.600.-TL	5.285
	3+1	140-162 m2	558.000 - 913.500.-TL	5.639


*** Dumankaya Vizyon**

Dumankaya Vizyon projesi, 35 ve 25 katlı iki rezidans ve 18 katlı bir ofis bloğundan oluşmaktadır. Proje E-5 Otoyolu üzerinde, Kartal Kentsel Dönüşüm Alanı'na bitişik konumda yer almaktadır. Rezidans ünitelerinin tamamı satılmıştır. İkinci el satışlarda fiyatlar aşağıda belirtilmiştir.

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	1+1	67m ²	175.000	2.612
	2+1	88m ²	350.000	3.977
	2+1	104m ²	415.000	3.990
	3+1	119m ²	460.000	3.866
	Ortalama Birim Değer			


*** Teknik Yapı, Deluxia Dragos**

Teknik Yapı tarafından Dragos'ta gerçekleştirilen 25 katlı rezidans projesinde stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daireler yer almaktadır. Home ofis ve konut kullanımına bulunan projede daireler deniz manzaralıdır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	Stüdyo	32-43 m2	182.300.-TL	5.697
	1+1	58-65 m2	302.000.-TL	5.207
	3+1	123-132 m2	671.300.-TL	5.458


*** 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, spacer, fitness center, kapalı yüzme havuzu ve toplantı odaları bulunmaktadır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	Stüdyo	59-120 m ²	282,000 - 774,000.-TL	4,780 - 6,450
	1+1	73 - 159 m ²	320,000 - 1,320,000.-TL	4,380 - 8,300
	2+1	114 - 150m ²	500,000 - 800,000.-TL	4,390 - 5,330


*** Monumento Kartal**

Kartal Monumento projesinde ilk 10 katta 1+0 home ofisler, 11 ila 15 katlarda 1+1 rezidans daireler bulunmaktadır. Projede 90 adet home ofis, 42 adet rezidans ve 4 adet ticari alan yer almaktadır. Projede yer alan 1+0 daireler 69 m², 1+1 rezidans daireler ise 99 m² olarak tasarlanmıştır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	1+0	73 m ²	431.644.-TL	5.913
	Ofis	142 m ²	800,000.-TL	5.634
	Ofis	142 m ²	820,000.-TL	5.775

* **Kartalkule Projesi**


Tasarımıyla dikkat çeken proje satışı devam eden 75-133 metrekare arası ofisler yer almaktadır. 5 bin 200 metrekare arsa üzerinde konumlandırılan Kartal Kule projesinde fitness center, güvenlik, otopark gibi bir çok seçenek bulunmaktadır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
	1+1	73 m2	450000.-TL	6.164
	2+1	133 m2	880,000.-TL	6.617
	Home Ofis	129 m2	655,000.-TL	5.078

* **Kartal Mesa Evleri**

	İlgili	İletişim	Tip	m ²	Toplam	Birim/m ²
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	1+1	61	250.000	4.098
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	2+1	107	372.000	3.477
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	3+1	168	659.000	3.923

* **Kartal Asia Residence Kiralık**

	İlgili	İletişim	Tip	m ²	Toplam	Birim/m ²
	Sanat Emlak	(216) 652 10 79	2+1 Daire	80	1.500	19
	Remax Mentor	0 (216) 488 20 30	3+1	130	1.650	13
	Dinçer Emlak	0 (216) 302 24 66	1+1 Ofis	70	1.200	17

* **Teknik Yapı Uprise Elite**

	İlgili	İletişim	Tip	m ²	Toplam	Birim/m ²
	Turyap Emlak	0 (216) 290 40 19	1+1 Ofis	57	280.000.-TL	4.912
	Turyap Emlak	0 (216) 290 40 19	2+1 Ofis	106	455.000.-TL	4.292
	3K Emlak	0 (532) 317 10 82	1+1 Ofis	40	160.000.-TL	4.000

Ticari Emsalleri

* **Dragos Sahil Emlak**

Tel 0 (216) 444 72 22

Dragos Sahilde düz giriş zemin kat eski binada 130 m2 dükkan için 500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	130 .-M ²	500.000 .-TL	3.846 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* **Polat Emlak**

Tel 0 (216) 444 72 22

Kartal Atalarda yeni yapılan binada 550 m2 bodrum + zemin kattan oluşan dükkan için 3.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	550 .-M ²	3.000.000 .-TL	5.455 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Remax Mentor**

Tel 0 (216) 444 72 22

Kartal Adliyenin yanında ana caddeye cepheli bodrum,zemin,1. normal kat ve teras katlardan oluşan 1.800 m2 dükkan için 15.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1800 .-M ²	15.000.000 .-TL	8.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

*** İnanlar İnşaat**

Tel (212) 444 20 02

Kartal İnanlar inşaatın yamış olduğu Aslı Bahçe Projesinde açık otoparklı 2.127 m2 satılık ticari alan için 9.900.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2127 .-M ²	9.900.000 .-TL	4.654 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** İmza Gayrimenkul**

Tel (216) 290 19 20

KartalKartal Anadolu Adliye Sarayı Hukukçular Towers Altında Mc Donalds Kiracılı İşyeri 400 m2 satılık ticari alan için 6.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	400 .-M ²	6.500.000 .-TL	16.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Arsa Emsalleri*** Merkez Emlak**

Tel 0 216 4134048

Kartal Karlıktepe Mahallesinde Emsal:2.25 konut-ticaret imarlı alanında kaldığı 6.000 m2 arsa olup 17.000 m2 inşaat alanı yapılabileceği deniz manzaralı beyan edilen arsa için 24.000.000.-TL istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	6000 .-M ²	24.000.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

*** Century21 ABC Emlak**

Tel 0216 507 13 05

Kartal Kartal Yukarı Mahalle, Soğanlık Caddesi üzerinde yer alan 2.550 m² arsa eğimli bir arazi üzerinde Emsal:1,75 ticaret imarlı beyan edilen arsa için 12.000.000.-TL istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	2550 .-M ²	12.000.000 .-TL	4.706 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

*** Yükselsu Emlak**

Tel 216 3701683

Kartal Atalarda Minibüs Yoluna Cepheli 1.400 m2 Arsa Emsal:1.75 , ticari imarlı arsa için 6.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1400 .-M ²	6.500.000 .-TL	4.643 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** Emlak Fabrikası**

Tel (216) 367 39 39

Maltepe İlçe sınırlarında , Küçükyalı Sahil Yolu üzerinde 1.802 m2 Arsa H:9,50m 10.000 m2 kapalı alan yapılabileceği beyan edilen ticari imarlı arsa için 24.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1802 .-M ²	24.000.000 .-TL	13.319 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

*** Caddebostan Gayrimenkul**

Tel (533) 325 90 17

Kartal Çavuşoğlu Mahallesinde Emsal:3 konut-ticaret imarlı alanında kaldığı 3.500 m2 arsa olup deniz manzaralı beyan edilen arsa için 26.500.000.-TL istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	3500 .-M ²	26.500.000 .-TL	7.571 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	1866 ADA 74 PARSEL	1. Arsa Emsali	4. Arsa Emsali	5. Arsa Emsali
SATIŞ FİYATI		24.000.000	24.000.000	26.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.982,91	6.000	1.802	3.500
BİRİM M ² DEĞERİ		4.000	13.319	7.571
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI		E:2,25	H:9,50	E:3
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-5%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		12%	45%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.500	4.480	19.312	7.685

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan arsa pazarı incelendiğinde, imar planları onaylanmış bölgelerde istenen arsa Brüt alan üzerinden belirlenen ortalama birim fiyatların da 8.000-13.000 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)	Toplam Arsa Değeri (TL)
101/4	5.982,91	10.500,00	62.820.555,00
TOPLAM	5.982,91	10.500,00	62.820.555,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dumankaya Vizyon	Ritim İstanbul	Espadon Residence
SATIŞ FİYATI		415.000	913.500	1.320.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	104	162	159
BİRİM M ² DEĞERİ		3.990	5.639	8.302
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		27%	27%	27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.590	5.068	7.161	10.543

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; üst düzey gelirin tercih ettiği konut bölgesi olduğu gözlemlenmiştir. Bölgedeki konut rakamlarının nitelikli sitelerde (sosyal tesis alanları, güvenli, havuzlu, inşaa kalitesi yüksek vb.) 6.000.-TLm²-8.000.-TL/m² olduğu gözlemlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	2. Ticari Emsali	3. Ticari Emsali	5. Ticari Emsali
SATIŞ FİYATI		3.000.000	15.000.000	6.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	550	1.800	400
BİRİM M ² DEĞERİ		5.455	8.333	16.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -20%	İYİ -20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		62%	32%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.137	8.836	11.000	16.575

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde ticari gayrimenkul değerlerinde bölge bazında değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir. E-5 ve Adliye bölgesinde ticaret birim m² değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 10.000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Ara bölgede konumlu ticaret birim m² değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 5.000.-TL/m² ile 7.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Proje kapsamında ortalama ticari birim m² değeri olarak 12.137 TL/m² takdir edilmiştir.

Home ofis olarak kullanılan ticarilerinin ise değerinin 9.000.-TL/m² ile 11.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Projenin Maliyet Hesapları

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

Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerinde Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı'nın değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre proje için düzenlenmiş olan ve ekte sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değer üzerinden sözleşmede belirtilen koşullara göre projenin toplam değerinin **228.770.723 -TL** sonucuna ulaşılmıştır. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı % 50 olup **114.385.361 TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibariyle projenin toplam arsa değeri için; 62.820.555-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.

İnşaat tamamlanma oranı alınan bilgilere A Blok kaba inşaatının % 5 , ve B blok kaba inşaatının % 80 seviyesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlerle aşağıdaki hesaplamalar sonucu projenin ortalama inşaat seviyesi % 29 olarak kabul edilmiştir..

	Ruhsat İnşaat Alanı	Blok Bitmişlik Seviyesi	Mevcut İnşaat Alanı
A BLOK	0,00	0,05	1484,05
B BLOK	0,00	0,80	11207,2
Toplam İnşaat Alanı	43.690,00	Toplam Mevcut İnşaat Alanı	12691,25
Projesinin Mevcut İnşaat Seviyesi		%	0,29

İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı

$$\text{BİNALAR (V.A)} \quad 1.040 \text{ .-TL/M}^2 \quad \times \quad 43.690,00 \text{ M}^2 \quad = \quad 45.437.600 \text{ .-TL}$$

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	45.437.600 .-TL
--	----------	------------------------

$$\text{Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı} \quad = \quad \mathbf{29,00\%}$$

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	13.176.904 .-TL
-------------------------------------	----------	------------------------

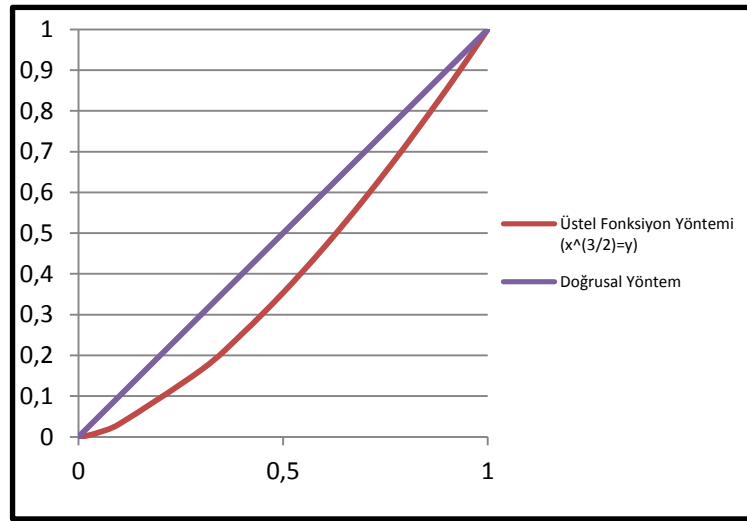
GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Proje için öngörülen toplam geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumunda oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{3/2}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 29,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 15,62%

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) = **228.770.723** .-TL

(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 45.437.600 .-TL

(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) = 62.820.555 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 120.512.568 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 15,62%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 18.820.421 .-TL

Projenin Maliyet Açısından Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam maliyetlerin Öngörülen toplam maliyetlere oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 45.437.600 .-TL

Projenin Tamamı için Öngörülen Geliştirme Maliyeti = 120.512.568 .-TL

Projenin Tamamı için Öngörülen Maliyet = 165.950.168 .-TL

Projenin Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti = 13.176.904 .-TL

Projenin Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti = 18.820.421 .-TL

Projenin Mevcut Durumu için Gerçekleşen Toplam Maliyet = 31.997.325 .-TL

Projenin Tamamlanma Oranı = 19% .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 62.820.555 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 13.176.904 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 18.820.421 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 94.817.880 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 43.369.108 .-USD

Sözleşmeye konu Projenin mevcut durum değeri **94.817.880 -TL** olarak hesaplanmıştır.

6.2 - 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.

6.2.1 - 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.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

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 indirgeme yapılmamıştır. Nakit akışı tablosunda, 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.
- Satılabilir konut alanlarının birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.590.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %8 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir ticari ünitelerin birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.137-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir home- ofis ünitelerin birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Değerleme Konusu Taşınmazlar için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı				
A ve B blok	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²)
Toplam Alan	Ticaret+Konut	43.690,00	27.123,00	43.690,00

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Parsel üzerindeki konut+ ticaretten oluşan Horizon projesi inşa edileceği bilinmekte olup proje geneli incelendiğinde inşa kalitesinin **lüks olacağı** öngörülmüştür. Proje genelinde alınan ruhsatlar doğrultusunda ortalama birim maliyet hesabı göz önünde bulundurularak birim maliyet 1.040.-TL/m² kabul edilmiştir.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Dağılım	Birim Maliyet 11,00%	1.dönem	2.dönem	3.dönem
		1.040,00 TL/m ²	1.154,40 TL/m ²	1.281,38 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Ruhsat bilgilerine göre **43.690,00 m²** inşaat alanına sahip olması öngörülen konut/ticaret projesi için öngörülen inşaat süresi **3 yıldır**. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiş olup oluşan maliyet dağılımı tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	35,00%	20,00%
Birim Maliyet	1.040,00 TL/m ²	1.154,40 TL/m ²	1.281,38 TL/m ²
İnşaat (m²)	19.660,50 m ²	15.291,50 m ²	8.738,00 m ²
Maliyet (TL)	20.446.920 TL	17.652.508 TL	11.196.733 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerlemeye konu olan Horizon Projesi Kartal sahil yolu üzerinde yer almakta olup, proje lüks konut/ticaret projesi olarak inşa edilmektedir. Orta-üst ve üst düzey gelir grubuna yönelik olan konut/dükkan projesi içerisinde planlanan ticari alanlarının da lüks nitelikte inşa edilceği ve projenin bir parçası olarak satış/pazarlama giderlerinin ortalamanın üzerinde bir düzeyde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta-üst ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ila 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **20,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.040,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 20,00 TL/m² ila 55,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitle, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir etken grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ile %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KİPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsa üzerinde orta-üst ve üst düzey gelir düzeyine yönelik konut+ticaret projesi içerisinde yapılacak olan iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%30,00** dolayında olacağı öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken özel sektör girişimcisinin kar amaçlı bir gayrimenkul projesinde arsa hariç proje maliyetinin en az %50 si kadar tutarı gelir olarak bekleyeceği kabulü de dikkate alınmıştır.

b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumunda oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamının doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

6.2.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Arsanın Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları **%11,00** indirgeme oran (edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş) ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Projenin net bugünkü değeri olarak da **228.770.723 -TL** olarak takdir edilmiştir. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı % 50 olup 114.385.361 TL olarak hesaplanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			11,00%
Proje Değeri	27.123,00	8.434,57	228.770.723 TL
İnşaat Maliyeti	43.690,00	1.040,00	45.437.600 TL
Satış & Pazarlama Maliyeti	43.690,00	24,59	1.074.304 TL
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti	43.690,00	1.524,01	66.583.961 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	5.982,91	19.334,21	115.674.858 TL

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 görüşü ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 94.817.880 .-TL
--

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 50) (TL) = 47.408.940 .-TL
--

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Körfez GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Körfez GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Körfez GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) = 62.820.555 .-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 tarihli sözleşmede belirtilen koşullara ve bu sözleşmenin eki olan 17.02.2014 tarihli Ek Protokol sözleşmesine 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. 15.02.2014 tarihine kadar yapılan ödemelerin toplam değeri **28.895.755 TL** olduğu bilgisi alınmış olup bu değer tablolarda Ödenen Kısım olarak ifade edilmiştir. Ödenmeyen taksitlerin hespalanmasında ise ödeme planında yer alan 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 01.02.2014 tarihinden itibaren 15.12.2015 tarihine kadar yapılacak olan, ilk 3 dönemi ödemesiz toplam 23 dönemin ödemelerinin bugünkü toplam değeri ~ **50.505.240 TL** olarak hesaplanmıştır. (Geri ödeme planında 15.02.2014 ile 15.04.2014 arası ödemesiz olarak gözükmekte iken mevcut durumda satışlar yapılmış olup bu satışlardan elde edilen gelir gelecek dönem gelirlerden mahsub edilmiş olup bu durum tabloda gerçekleşen ödeme olarak gösterilmiştir.)

Tarih	Tutar	Durumu
15.06.2012	692.691 TL	ÖDENDİ
15.07.2012	692.691 TL	ÖDENDİ
15.08.2012	465.480 TL	ÖDENDİ
15.09.2012	938.300 TL	ÖDENDİ
15.10.2012	713.610 TL	ÖDENDİ
15.11.2012	1.385.995 TL	ÖDENDİ
15.12.2012	1.410.836 TL	ÖDENDİ
15.01.2013	1.274.794 TL	ÖDENDİ
15.02.2013	1.274.794 TL	ÖDENDİ
15.03.2013	725.003 TL	ÖDENDİ
15.04.2013	1.029.329 TL	ÖDENDİ
15.05.2013	2.135.434 TL	ÖDENDİ
15.06.2013	2.452.257 TL	ÖDENDİ
15.07.2013	2.217.425 TL	ÖDENDİ
15.08.2013	1.313.293 TL	ÖDENDİ
15.09.2013	2.015.811 TL	ÖDENDİ
15.10.2013	1.757.875 TL	ÖDENDİ
15.11.2013	1.757.874 TL	ÖDENDİ
15.12.2013	1.997.401 TL	ÖDENDİ
15.01.2014	1.993.390 TL	ÖDENDİ
TOPLAM	28.244.283 TL	ÖDENDİ
15.02.2014 TARİHİNE KADAR ÖDENMİŞ KISIMIN TOPLAM DEĞERİ		28.895.754,25 TL

Tarih	Geri ödeme Planı	Gerçekleşen Ödeme (TL)	Geri Ödemenin Bugünkü Değer, TL
15.02.2014	0 TL	651.471,25	651.471,25 TL
15.03.2014	0 TL	0,00	0,00 TL
15.04.2014	0 TL	0,00	0,00 TL
15.05.2014	500.000 TL	0,00	0,00 TL
15.06.2014	500.000 TL	348.528,75	337.193,77 TL
15.07.2014	1.000.000 TL	1.000.000,00	959.513,66 TL
15.08.2014	1.500.000 TL	1.500.000,00	1.427.422,89 TL
15.09.2014	1.500.000 TL	1.500.000,00	1.415.672,80 TL
15.10.2014	1.500.000 TL	1.500.000,00	1.404.019,44 TL
15.11.2014	1.500.000 TL	1.500.000,00	1.392.462,01 TL
15.12.2014	2.500.000 TL	2.500.000,00	2.301.666,18 TL
15.01.2015	2.500.000 TL	2.500.000,00	2.282.719,61 TL
15.02.2015	2.500.000 TL	2.500.000,00	2.263.929,00 TL
15.03.2015	3.000.000 TL	3.000.000,00	2.694.351,68 TL
15.04.2015	3.000.000 TL	3.000.000,00	2.672.172,65 TL
15.05.2015	3.000.000 TL	3.000.000,00	2.650.176,18 TL
15.06.2015	3.500.000 TL	3.500.000,00	3.066.420,92 TL
15.07.2015	3.500.000 TL	3.500.000,00	3.041.179,13 TL
15.08.2015	3.500.000 TL	3.500.000,00	3.016.145,13 TL
15.09.2015	4.000.000 TL	4.000.000,00	3.418.648,23 TL
15.10.2015	4.000.000 TL	4.000.000,00	3.390.507,02 TL
15.11.2015	7.500.000 TL	7.500.000,00	6.304.870,23 TL
15.12.2015	7.755.717 TL	7.755.717,00	6.466.169,36 TL
Toplam	58.255.717 TL	58.255.717 TL	51.156.711 TL
ÖDENECEK KISIMIN BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ			50.505.239,90 TL

Daha sonra sözleşme bedeli olarak ifade edilen ve toplam hasılatın minimum ulaşacağı değer olarak belirtilen 173.000.000 TL'nin üzerinde oluşabilecek hasılat değeri için hesaplama yapılmıştır. Proje için hazırlanan nakit akımları neticesinde projenin toplam hasılatının dönem sonu değeri 256.529.916 TL olacağı öngörülmüştür. Bu hasılat değerinden sözleşmede hasılat payı bedeli olan 173.000.000 TL düşülerek, Körfez GYO A.Ş.'nin % 50 lik payı karşılığı 41.764.958 TL olarak bulunmuştur. 3 yıllık süre sonunda oluşacak bu değer %13 indirgenme oranı bugüne indirgenmiştir . Yapılan hesaplamalar neticesinde Körfez GYO A.Ş.'nin % 50 lik hasılat payı fazlasının bugünkü toplam değeri 28.945.211 TL olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, sözleşme ve ek protokol kapsamında edinilecek hasılat payı karşılığı olan **50.505.240 TL** ile belirlenen hasılat fazlası oluşacak **28.945.211 TL ve 15.02.2014 tarihine kadar yapılan ödemeler toplamının 28.895.755 TL'nin toplamı olan 108.346.206 TL** Körfez GYO A.Ş. açısından sözleşmenin değeri olarak takdir edilmiştir.

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
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Home Ofis)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Home Ofis)	945 m ²	1.260 m ²	945 m ²		3.150,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Home Ofis)	9.000 TL/m ²	10.350 TL/m ²	11.903 TL/m ²		
Satış Geliri (Home Ofis)	8.505.000 TL/m ²	13.041.000 TL/m ²	11.247.863 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)	7.590 TL/m ²	8.197 TL/m ²	8.853 TL/m ²		
Satış Geliri (Konut)	43.563.564 TL/m ²	62.731.532 TL/m ²	50.812.541 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)	12.137 TL/m ²	13.351 TL/m ²	14.686 TL/m ²		
Satış Geliri (İş Yeri)	5.875.522 TL/m ²	32.315.369 TL/m ²	28.437.525 TL/m ²		
GELİRLER (Toplam)		57.944.086 TL	108.087.902 TL	90.497.929 TL	256.529.916

Öngörülen Proje Hasılatının Toplam Değeri		256.529.916 TL
Sözleşmede Öngörülen Hasılat		173.000.000 TL
Öngörülen Hasılat Payı Fazlası Değer		83.529.916 TL
Körfez GYO A.Ş. 'nin % 50'lik Payı		41.764.958 TL
İndirgenme Oranı		13,00%
Süre (yıl)		3
Körfez GYO A.Ş.'nin Hasılat Payı Fazlasının Bugünkü Değeri		28.945.211 TL
Körfez GYO A.Ş.'nin Hasılat Payının Bugünkü Değeri		50.505.240 TL
Kadar Körfez GYO A.Ş.'ye 15.02.2014 Tarihine Ödenen Payın Değeri		28.895.755 TL
Körfez GYO A.Ş.'nin Sözleşmesinin Bugünkü Toplam Değeri		108.346.206 TL

Yukarıdaki geri ödeme planı dikkate alındığında, konu gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projenin 15.02.2014 Tarihine kadar yapılmış olan geçmiş dönemlere ait ödemeler de dahil olmak üzere arsa sahibi açısından değeri 108.346.206 - TL olarak takdir edilmiştir.

6.3 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan projenin henüz inşaatının tamamlanmamış olması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, ruhsat ve projesine uygun olarak konut 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.

- Projenin Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Miktarına Göre Mevcut Durum Değeri **62.820.555.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Projenin Tamamlanması Durumunda Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Miktarının Bugünkü Değeri **108.346.206.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Durumunda Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Miktarının Bugünkü Değerinin hesaplamasında gelir yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılarak farklı sonuçlara ulaşılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Sözleşme maddeleri kapsamında oluşacak hasılat payı değer- hasılat falası değer payı 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.

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
62.820.555,00	28.733.730,50	20.937.393,35
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
108.346.205,82	49.556.879,58	36.110.587,19

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin müşterek ve bölünmüş kısımlarının değerlendirme analizi 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

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 (173.000,000.-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.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal 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.

6.5.5 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 Kira Değeri Analizi

Taşınmazların inşaa seviyelerinin düşük olması nedeni ile kira kira değeri analizi yapılmamıştır.

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;

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
62.820.555	28.733.731	20.937.393	74.128.255
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
108.346.206	49.556.880	36.110.587	127.848.523

**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 = 2,1863 .-TL

1 EURO = 3,0004 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * 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.

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
	2013-2014	2014-2015	2015-2016	

NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Home Ofis)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Home Ofis)		945 m ²	1.260 m ²	945 m ²	3.150,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Home Ofis)		9.000 TL/m ²	10.350 TL/m ²	11.903 TL/m ²	
Satış Geliri (Home Ofis)		8.505.000 TL/m ²	13.041.000 TL/m ²	11.247.863 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)		7.590 TL/m ²	8.197 TL/m ²	8.853 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)		43.563.564 TL/m ²	62.731.532 TL/m ²	50.812.541 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)		12.137 TL/m ²	13.351 TL/m ²	14.686 TL/m ²	
Satış Geliri (İş Yeri)		5.875.522 TL/m ²	32.315.369 TL/m ²	28.437.525 TL/m ²	
GELİRLER (Toplam)		57.944.086 TL	108.087.902 TL	90.497.929 TL	256.529.916

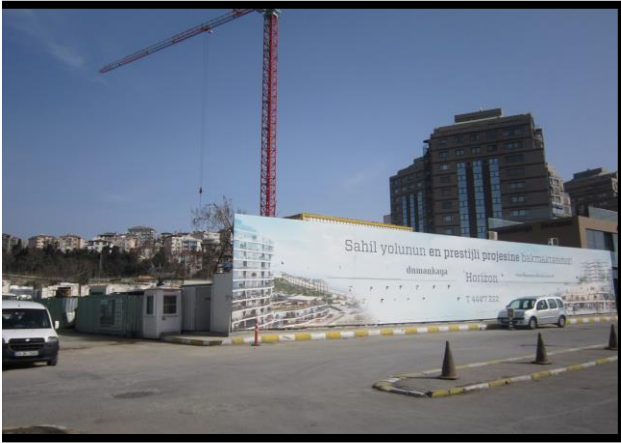
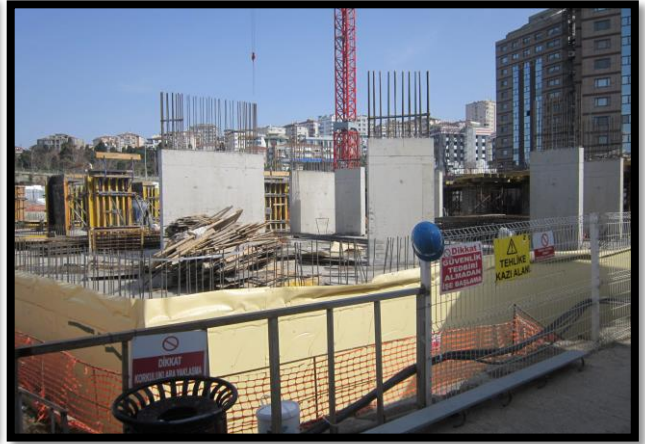
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetleri		20.446.920 TL	17.652.508 TL	11.196.733 TL	49.296.161
Satış ve Pazarlama Giderleri	20 TL/m ²	542.460 TL	417.986 TL	191.320 TL	1.151.766
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti	30%	9.280.462 TL	26.592.075 TL	41.086.438 TL	76.958.975
GİDERLER (Toplam)		30.269.842 TL	44.662.569 TL	52.474.491 TL	127.406.902

NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		27.674.244 TL	63.425.332 TL	38.023.438 TL	129.123.014 TL
------------------------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGE ORANI (Discount Rate)			11,00%
Proje Değeri	27.123,00	8.434,57 TL	228.770.723 TL
İnşaat Maliyeti	43.690,00	1.040,00 TL	45.437.600 TL
Satış & Pazarlama Maliyeti	43.690,00	24,59 TL	1.074.304 TL
Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti	43.690,00	1.524,01 TL	66.583.961 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	5.982,91	19.334,21	115.674.858 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	5.982,91	19.334,21 TL	115.674.858 TL

FOTOĞRAFLAR







T.C.
KARTAL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 37169365-310.05- -
Konu : Planlama İle İlgili Onaylar (plan değişikliği olup olmadığı)

SAYIN KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Büyükdere Cd No:129/1 Esentepe/Şişli/İST.

İlgi : 13/02/2014 tarihli ve bila-bila sayılı yazı.

Kartal, 86 pafta, 1866 ada, 74 parsel 1/1000 ölçekli 19.09.2006-15.02.2008 tt'li Kartal Güneyi İmar Planı / Tadilatı kapsamında ve 19.04.2013 tt'li Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında H:33,50 m. ve H:6,50 m irtifada kitle yapılanma şartlarında Ticaret alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

Ali APAYDIN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 03.05.2011

No : 401732

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

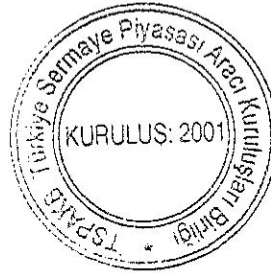
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Berrin KURTULUŞ SEVER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME

№03965
17 Şubat 2014FOTOĞRAF ÜZERİNDE
SOĞUK DAMGA VARDIR.BEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBET
EVRAK ÜZERİNDE
SOĞUK DAMGA VARDIR

İSTİKLAL NOTERLERİ 83 K:1



(Onyeddi Şubat İkinibindörd) Pazartesi günü 17/02/2014

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben BEYOĞLU 1. NOTERİ Mehmet Erkal TİBET Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Feryal ALKAN İstiklal Cd.n:83 K:1 Beyoğlu / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken vaki talep davet ve kabul edilen mazaretlerine binaen İstanbul Pendik Ankara yolu Pendik Kavşağı Dumankaya iş merkezi kat:3 adresine gittim. Burada hazır bulunan ve gösterdiği Tuzla Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 07/06/2011 tarih, 5406 kayıt, U11 seri ve 400773 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi/köyü, 8 cilt, 188 aile sıra, 9 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Halit , ana adı Necla , doğum tarihi 5/8/1970 , doğum yeri Kartal olan, 15995369018 T.C. kimlik numaralı, halen AYDINLI MAH. İZZET KABADAYI SK. No: 33-9 İç Kapı No: 10 Tuzla / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili UĞUR DUMANKAYA BEYOĞLU 21 NOTERLİĞİNDEN TANZİM VE TASDİKLİ 4446 YEVMİYE NUMARALI VE 28 MART 2013 TARİHLİ İMZA SİRKÜLERİNE İSTİNADEN DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni temsilen hareketle YÜKLENİCİ , gösterdiği Üsküdar Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 27/08/2010 tarih, 21602 kayıt, U11 seri ve 406046 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Sultantepe mahallesi/köyü, 55 cilt, 1373 aile sıra, 1 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Sıddık , ana adı Hatice Cahide , doğum tarihi 1/7/1959 , doğum yeri Erzurum olan, 53902118144 T.C. kimlik numaralı, halen SULTANTEPE MAH. YENİDÜNYA SK. No: 25 İç Kapı No: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH TİVNİKLİ , gösterdiği Fatih Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 29/05/2008 tarih, 12108 kayıt, J11 seri ve 592678 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Malatya ili, Pütürge ilçesi, Köylü mahallesi/köyü, 3 cilt, 150 aile sıra, 22 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Ayşe , doğum tarihi 12/12/1978 , doğum yeri İstanbul olan, 61861067106 T.C. kimlik numaralı, halen ESENEVLER MAH. KÜLTÜR SK. No: 20 İç Kapı No: 16 Ümraniye / İstanbul adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili UFUK GÜNER ,BEYOĞLU 31.NOTERLİĞİNDEN TANZİM VE TASDİKLİ 36754 YEVMİYE NUMARALI VE 22.10.2012 TARİHLİ İMZA SİRKÜLERİNE İSTİNADEN ARSA MALİKİ Her ikisi de müştereken temsile yetkili buldukları KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni temsilen hareketle bana müracaat ederek DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden UĞUR DUMANKAYA , ABDULLAH TİVNİKLİ , UFUK GÜNER adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. İlgililer; UĞUR DUMANKAYA , ABDULLAH TİVNİKLİ , UFUK GÜNER şu suretle söze başladılar.



17 Subat 2014

Nº 03965

BEYOĞLU 7. NOTERLİĞİNDE 19 MART 2012 TARİH VE 11800 YEVMIYE NOSU İLE AKDEDİLMİŞ BULUNAN DÜZENLEME ŞEKLİNDE HASILAT PAYLAŞIMI KARŞILIĞINDA ARSA SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN KISMEN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE EK SÖZLEŞME

Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Yüklenici) ile Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Arsa Maliki) arasında Beyoğlu 7. Noterliği'nde 19 Mart 2012 tarih ve 11800 yevmiye nosu ile akdedilmiş bulunan Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi (Ana Sözleşme)'nin eki olan ödeme planının ve diğer bazı hükümlerinin değiştirilmesi, bazı hükümler eklenmesi, hâsılı ana sözleşmenin tadili için taraflar bir araya gelerek işbu Ek Sözleşmeyi akdetmişlerdir. Dolayısıyla işbu ek sözleşme taraflar arasında daha önce yapılmış bulunan Ana Sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Bu ek sözleşmedeki tadilat ve eklemeler dışında ana sözleşmede bulunan hükümler harfiyen geçerlidir.

İşbu ek sözleşme ile taraflar aşağıdaki hususlarda tam bir mutabakata varmışlardır:

Madde 1 Yüklenici, proje satışına başlamadan en az 5 (beş) iş günü önce satış fiyatları ve şartlarını Arsa Malikine yazılı olarak bilgilendirme amaçlı gönderecektir. Arsa Malikine bildirilen satış fiyatları ve şartlarının değişmesi ancak yeni satış fiyatları, şartlarının Arsa Malikine 2 (iki) iş günü önce bilgilendirmesi ile yapılır.

Arsa Malikinın onayı olmadan satışlar hiçbir şekilde durdurulamaz. Satış ofisinin açık olması satışlarının durdurulmadığı anlamına gelmektedir.

Madde 2 Yüklenici satılan her bağımsız bölümün satış sözleşmesinin bir kopyasını, sözleşmenin imzalanmasını takip eden 10 (on) iş günü içerisinde Arsa Malikine telsim edecektir. Sözleşmenin imzalı halinden PDF formatında taranmış kopyasını e-posta ile info@korfezgyo.com.tr adresine derhal gönderecektir.

Madde 3 YÜKLENİCİ, yapılan satışlar ve tahsilatları 10 (on) günde bir düzenli olarak Arsa Malikine raporlar. Arsa Maliki satışlar ile ilgili her türlü denetim ve kontrolü yapma hakkına sahiptir. Yüklenici, Arsa Malikinın satışlar ile ilgili her türlü soru ve talebini 7 (Yedi) gün içerisinde cevaplamak ile yükümlüdür.

Madde 4 Arsa Maliki tarafından yaptırılacak ve her yıl yenilenecek olan ekspertiz raporundaki belirtilen bağımsız bölüm değerlerinin altında satış yapılması durumunda;

- Perakende satışlarda Arsa Maliki, kendisine her hangi bir bağımsız bölüm satış sözleşmesi gönderildikten sonraki 5 (beş) gün içerisinde aynı değerde başka bir bağımsız bölümü ilgili sözleşmedeki aynı şartlarda ve iskonto oranı ile alma hakkına sahiptir.
- Özel şartlı (birden fazla bağımsız bölümden oluşan) toplu satışlarda tüm satış şartları, satış öncesi Arsa Malikine bildirilecektir. Arsa Maliki kendisine bildirim yapıldıktan sonraki 5 (beş) gün içerisinde, ilgili bağımsız bölümlerin kendisinin bildireceği şahıs ve şirketlere aynı şartlarda satılmasını talep edebilir. Arsa Malikinın 5 (beş) gün içerisinde cevap vermemesi bu bildirilen satışı kabul ettiği anlamına gelir.

Madde 5 Yüklenicinin birden fazla bağımsız bölümden oluşan toplu satışı; bir iştirakine, ilişkide olduğu 3. Şirkete veya şahısa ekspertiz değerinin altında Arsa Malikine herhangi bir bildirim yapmayarak satması ve Arsa Malikinın bunu tespit etmesi halinde Yüklenici, toplu satışa konu bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri ile fiili satış bedeli arasındaki farkı maktu tazminat (ceza koşulu) olarak Arsa Malikine ilk yazılı talebi üzerine ödemeyi gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 6 Yeni ödeme planına ilişkin hükümler:

- Yeni ödeme planı ekli şekilde tanzim edilmiş olup, kalan bedeller bu ödeme planına göre vaktinde ve gereği gibi ödenecektir. Buna göre Yüklenicinin Arsa Malikine ödeyeceği asgari tutar, bu güne kadar ödediği bedeller de dâhil olmak üzere, ana sözleşmedeki bedele ilave olarak 4.500.000 TL (DörtmilyonbeşyüzbinTL) artacaktır. Asgari satış hâsılatı toplam tutarı ana sözleşme ve ilave edilen bu ek sözleşmedeki meblağı aşarsa, aşan kısım da yine (% 50 - % 50) olarak taraflar arasında paylaşılacaktır. Bu konuda taraflar gayrikabili rücu mutabıktır.



17 Şubat 2014

№ 03965

- b- Ödeme planında belirtilen yeni vadeler de Tarafların ittifakıyla tespit edilmiş olup, vade günü mesai bitiminde başkaca bir işleme lüzum olmaksızın temerrüt hali kendiliğinden zuhur etmiş olacaktır.
- c- İş bu ek sözleşmenin imza tarihine kadar yapılan satışlardan ve ödemesiz dönemde yapılacak satışlardan elde edilecek satış gelirlerinden Arsa Malikinin payı, Yüklenicinin ödeyeceği ilk taksitlerden mahsup edilerek satıldıkça mahsuplaşmaya devam edilecektir.
- d- Yüklenici her ne sebeple olursa olsun, bundan sonra yeni bir ödeme planı tadilatı talep etmeyeceğini ve inşaatın bitimi sonrasındaki nakit ödenecek taksitler yerine alternatif ödeme önerileri sunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 7 İnşaatın 36 (otuzaltı) ay içerisinde bitirilerek anahtar teslim esasına göre teslim aşamasına gelmemiş olması durumunda Yüklenici'ye, cezasız 4 (dört) aylık ilave bir süre verilecektir. Yüklenici, inşaatın müşterilerle yapılan sözleşmelere paralel olarak en geç 40 (kırk) ay sonunda eksiksiz olarak bitirilip, teslim edileceğini gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Şayet 40 (kırk) ay sonunda da inşaat bitirilerek müşterilere (hak sahibi alıcılara, ilgililere) anahtar teslim esasına göre teslim aşamasına gelmemişse, Yüklenici gecikilen gün başına 1.000,- (BİN) Amerikan Doları maktu gecikme cezasını Arsa Malikine derhal ve nakden ödemeyi gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu şekilde ceza uygulanarak geçirilen süre 3 (üç) aydan fazla sürerse, gün başına kesilen gecikme cezası iki katına çıkarılarak uygulanır.

Madde 8 Yeni ödeme planında yer alan son taksitin ödenmesine kadar, Yüklenici projenin satış, kiralama, reklam ve pazarlama faaliyetlerine devam edecektir. Yüklenici bu faaliyetler ile ilgili Arsa Malikinden hiçbir şekilde bir bedel talep edemez.

Madde 9 Taraflar son taksit ödenme tarihinden 15 gün sonra bir araya gelecek ve stokta kalan satılabilir bağımsız bölümlerin paylaşımını yapacaklardır. O tarihte;

- a) Eğer toplam proje cirosu (nihai hasılat) taahhüt edilen toplam tutarı aşmış ise, Yüklenici kalan stok satılabilir bağımsız bölümleri iki gruba böler ve Arsa Maliki iki gruptan birini seçerek kendisine alır. Kalan gruptaki bağımsız bölümler ise Yükleniciye devir edilecektir.
- b) Eğer proje toplam cirosu taahhüt edilen toplam tutarı aşmamış ise, Yüklenici kalan satılabilir bağımsız bölümleri piyasa şartlarına göre değerleyecek ve Arsa Maliki payına düşen değerdeki bağımsız bölümleri seçerek kendisine alacaktır. Kalan bağımsız bölümler ise Yükleniciye devir edilecektir. (Bu opsiyonun kullanılması durumunda, Arsa Maliki Yüklenicinin payına düşen bağımsız bölümleri de Yüklenicinin belirlediği değeri ödeyerek kendisine alabilir)

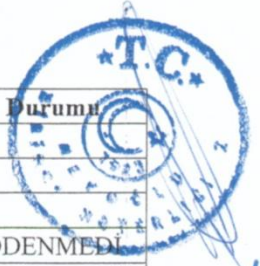
Madde 10 Ruhsata esas projesinde Sinema ve eğlence alanları olarak planlanan fakat kat yüksekliğinin yeterli olmaması gibi çeşitli nedenlerden ötürü sinema olarak tesis edilemeyen, Yüklenici tarafından henüz satışa açılmamış olan A Blok 2.Bodrum Katta yer alan 1-13 bağımsız bölüm numaralarına sahip 13 adet bağımsız bölümün ne şekilde (satılarak veya kiralanarak) değerlendirileceği Yüklenici ve Arsa Maliki tarafından müştereken kararlaştırılacaktır.

Madde 11 İşbu ek sözleşmeden doğacak her türlü vergi, resim, harç ve noter masrafları Yükleniciye ait olup, Yüklenici tarafından ödenecektir.

Eki :Tadil sonrası Yeni Ödeme Planı

Tarih	Tutar	Durumu
15.06.2012	692,691 TL	ÖDENDİ
15.07.2012	692,691 TL	ÖDENDİ
15.08.2012	465,480 TL	ÖDENDİ
15.09.2012	938,300 TL	ÖDENDİ
15.10.2012	713,610 TL	ÖDENDİ
15.11.2012	1,385,995 TL	ÖDENDİ
15.12.2012	1,410,836 TL	ÖDENDİ

Tarih	Tutar	Durumu
15.02.2014	0 TL	
15.03.2014	0 TL	
15.04.2014	0 TL	
15.05.2014	500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.06.2014	500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.07.2014	1,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.08.2014	1,500,000 TL	ÖDENMEDİ



Handwritten signature in blue ink.

203965

17 Subat 2014

15.01.2013	1,274,794 TL	ÖDENDİ
15.02.2013	1,274,794 TL	ÖDENDİ
15.03.2013	725,003 TL	ÖDENDİ
15.04.2013	1,029,329 TL	ÖDENDİ
15.05.2013	2,135,434 TL	ÖDENDİ
15.06.2013	2,452,257 TL	ÖDENDİ
15.07.2013	2,217,425 TL	ÖDENDİ
15.08.2013	1,313,293 TL	ÖDENDİ
15.09.2013	2,015,811 TL	ÖDENDİ
15.10.2013	1,757,875 TL	ÖDENDİ
15.11.2013	1,757,874 TL	ÖDENDİ
15.12.2013	1,997,401 TL	ÖDENDİ
15.01.2014	1,993,390 TL	ÖDENDİ

15.09.2014	1,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.10.2014	1,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.11.2014	1,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.12.2014	2,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.01.2015	2,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.02.2015	2,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.03.2015	3,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.04.2015	3,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.05.2015	3,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.06.2015	3,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.07.2015	3,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.08.2015	3,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.09.2015	4,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.10.2015	4,000,000 TL	ÖDENMEDİ
15.11.2015	7,500,000 TL	ÖDENMEDİ
15.12.2015	7,755,717 TL	ÖDENMEDİ
Toplam	86.500.000 TL	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



T.C.
BEYOĞLU 1.
NOTERLİĞİ

17 Şubat 2014 №03965

BEYOĞLU 1. NOTERİ
MEHMET ERKAL
TİBET

" diye sözlerini bitirdiler.

Yazılan bu tutanak, okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Onyedi Şubat İkinondört) Pazartesi günü 17/02/2014

İSTIKLAL CD N:83 K:1
BEYOĞLU /
İSTANBUL
Tel:+902122442551
Fax:+902122492883YÜKLENİCİ: DUMANKAYA İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ'ni temsilen UĞUR
DUMANKAYAARSA MALIKI : ABDULLAH TİVNİKLİ
KÖRFEZ
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI
ANONİM
ŞİRKETİ'ni
temsilen

UFUK GÜNER

UFUK GÜNER

BEYOĞLU 1. NOTERİ

Mehmet Erkal TİBET
Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Feryal ALKAN