

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN
38 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN
(HORIZON PROJESİ)

KİRA DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	20.02.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.02.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	07.05.2020
RAPOR TARİHİ	08.05.2020
RAPOR NO	KRF-2002084
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 38 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞER TESPİTİ (HORIZON PROJESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı - (Lisans No:402487) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.3 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İmar durum belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 4** - Tapu Kayıtları (Kopya)
- Ek 5** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 6** - 38 Adet Taşınmazın Kira Değer Listesi
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; 10169 ada (Eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde yer alan Kartal Horizon isimli projedeki 38 adet bağımsız bölümün bugünkü kira değerinin tespit edilmesidir.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat:9 34394 Esentepe Şişli, İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KRF-2002084 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu proje için daha önce 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1410001	KRF-1511001	KRF-1611003
Rapor Tarihi	29.12.2014	25.11.2015	30.12.2016
Rapor Konusu	HORİZON PROJESİ (Sözleşmenin Değeri)	HORİZON PROJESİ (153 Adet Bağımsız Bölümün Değeri)	HORİZON PROJESİ (52 Adet Bağımsız Bölüm)
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	65.453.035	192.867.000	61.958.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

Ada No	Parsel No	Blok No	B.BI No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye
10169	74	A Blok	38	1. Kat	2015 / 197173	Konut	58	5729	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	39	1. Kat	1274 / 197173	Konut	58	5730	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	44	2. Kat	1702 / 197173	Konut	59	5735	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	45	2. Kat	1443 / 197173	Konut	59	5736	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	47	2. Kat	2055 / 197173	Konut	59	5738	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	48	2. Kat	1299 / 197173	Konut	59	5739	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	53	3. Kat	1736 / 197173	Konut	59	5744	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	62	4. Kat	1771 / 197173	Konut	59	5753	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	66	4. Kat	1305 / 197173	Konut	59	5757	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	69	5. Kat	876 / 197173	Konut	59	5760	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	71	5. Kat	1806 / 197173	Konut	59	5762	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	78	6. Kat	902 / 197173	Konut	59	5769	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	80	6. Kat	1860 / 197173	Konut	59	5771	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	87	7. Kat	903 / 197173	Konut	59	5778	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	89	7. Kat	1916 / 197173	Konut	59	5780	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	96	8. Kat	930 / 197173	Konut	59	5787	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	98	8. Kat	1974 / 197173	Konut	59	5789	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	104	8. Kat	888 / 197173	Konut	59	5795	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	113	9. Kat	922 / 197173	Konut	59	5804	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	114	10. Kat	1016 / 197173	Konut	59	5805	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	116	10. Kat	2094 / 197173	Konut	59	5807	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	117	10. Kat	1775 / 197173	Konut	59	5808	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	122	10. Kat	949 / 197173	Konut	59	5813	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	3	2. Bodrum	2104 / 197173	İşyeri	59	5816	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	12	1. Bodrum	691 / 197173	İşyeri	59	5825	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	14	1. Bodrum	691 / 197173	İşyeri	59	5827	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	19	1. Bodrum	635 / 197173	İşyeri	59	5832	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	20	1. Bodrum	653 / 197173	İşyeri	59	5833	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	21	1. Bodrum	689 / 197173	İşyeri	59	5834	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	22	1. Bodrum	653 / 197173	İşyeri	59	5835	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	41	1. Kat	572 / 197173	İşyeri	60	5854	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	42	1. Kat	579 / 197173	İşyeri	60	5855	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	50	1. Kat	1196 / 197173	İşyeri	60	5863	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	51	1. Kat	543 / 197173	İşyeri	60	5864	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	52	1. Kat	522 / 197173	İşyeri	60	5865	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	53	1. Kat	536 / 197173	İşyeri	60	5866	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	54	1. Kat	586 / 197173	İşyeri	60	5867	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	55	1. Kat	529 / 197173	İşyeri	60	5868	04.09.2012	15810

2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden 06.11.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

***Beyanlar Hanesinde:**

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

***Şerhler Hanesinde:**

08.11.2012 tarih 20151 yevmiye ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 0.01 KRŞ bedelle 99 yıllığına Kira Şerhi) (Başlama Tarihi:08.11.2012 Süre:99 Yıl) (İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu parsel üzerinde 04.09.2012 tarih 15810 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur. 06.11.2019 tarihli tapu takyidat belgelerine göre Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde mülkiyetinde bulunan 38 adet bağımsız bölüm için kira değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

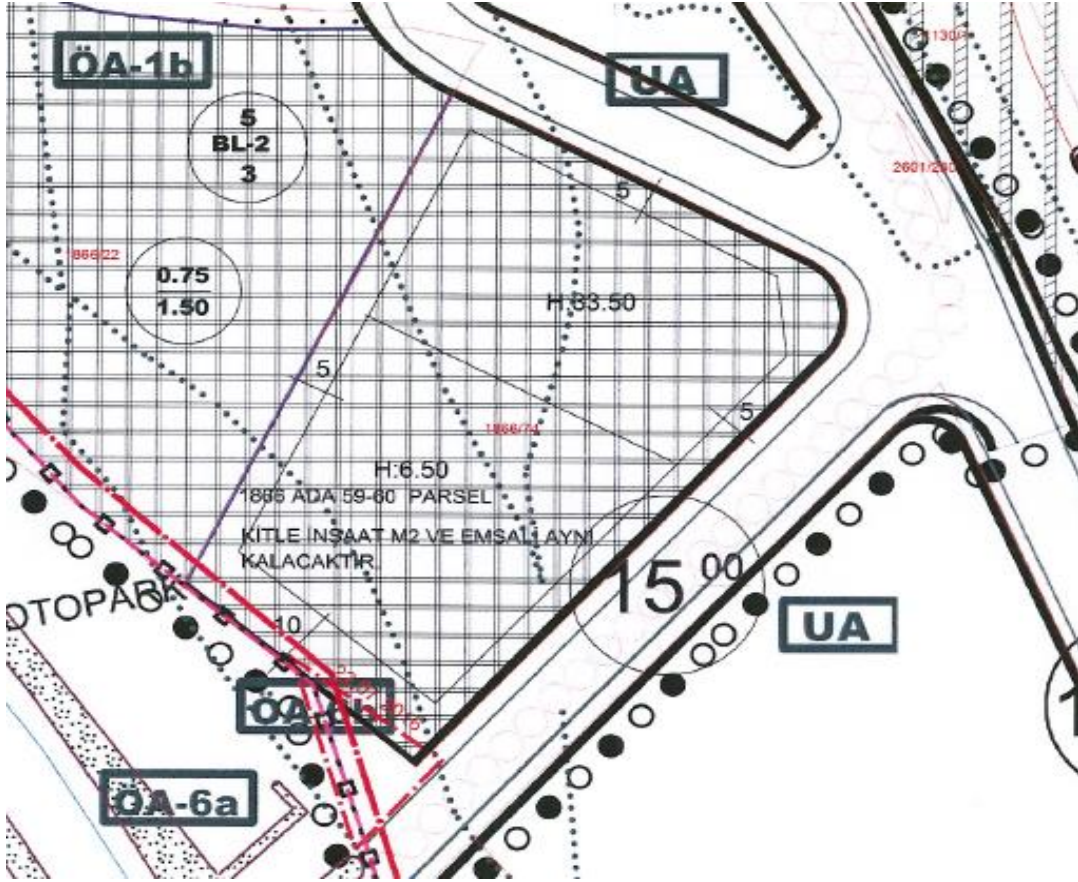
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

Konu gayrimenkul imar uygulamaları açısından Kartal Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları içindedir. Konu gayrimenkulün imar durumu ile ilgili olarak Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden bilgi alınmıştır.Konu gayrimenkul 19.04.2013 - 22.07.2016 tarihinde onanan 1/1.000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı/Tadilatı sınırları içinde kalmaktadır.Buna göre; konu gayrimenkulün fonksiyonu: "Ticaret" 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 yapılabilen, arka bölümde ise H:33.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir. Çekme mesafeleri ön yoldan 10 metre, yan yollardan 5 metre olarak görülmektedir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 1866 ada 74 parsel için düzenlenmiş, 27.07.2009 tarih 3-03 ilk ruhsatı , yenileme amaçlı 18.07.2012 tarih 3-66 numaralı yapı ruhsatı ve 23.09.2014 tarih ve 7-12 numaralı şantiye şefi değişikliğinden dolayı verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır. A blok için 16.09.2019 tarih ve 0299 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge 17 kat, 109 mesken ve 13 adet ofis-işyeri için düzenlenmiştir. B Blok için 16.09.2019 tarih ve 0299 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge toplam 7 kat, 56 adet dükkan için düzenlenmiştir. (Taşınmazın ada no 10169 olarak değişmiş olup, ruhsat ve projesi eski ada numarası 1866 için düzenlenmiştir. İskan belgeleri 10169 ada 74 parsel için düzenlenmiştir.)

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

28.01.2016 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

İSKAN BİLGİ TABLOLARI							
Ada	Parsel	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	B.Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
10169	74	A Blok	16.09.2019	0299	122	5A	29.681,00
10169	74	B Blok	16.09.2019	0299	56	5A	14.009,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI							43.690,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Müt. Şantiye Şefi ve İsim Değişikliği nedeni ile alınan son yapı ruhsatları 23.09.2014 tarihinde düzenlenmiştir. Bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri yılında 2019 alınmış olup kat mülkiyeti henüz tesis edilmemiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

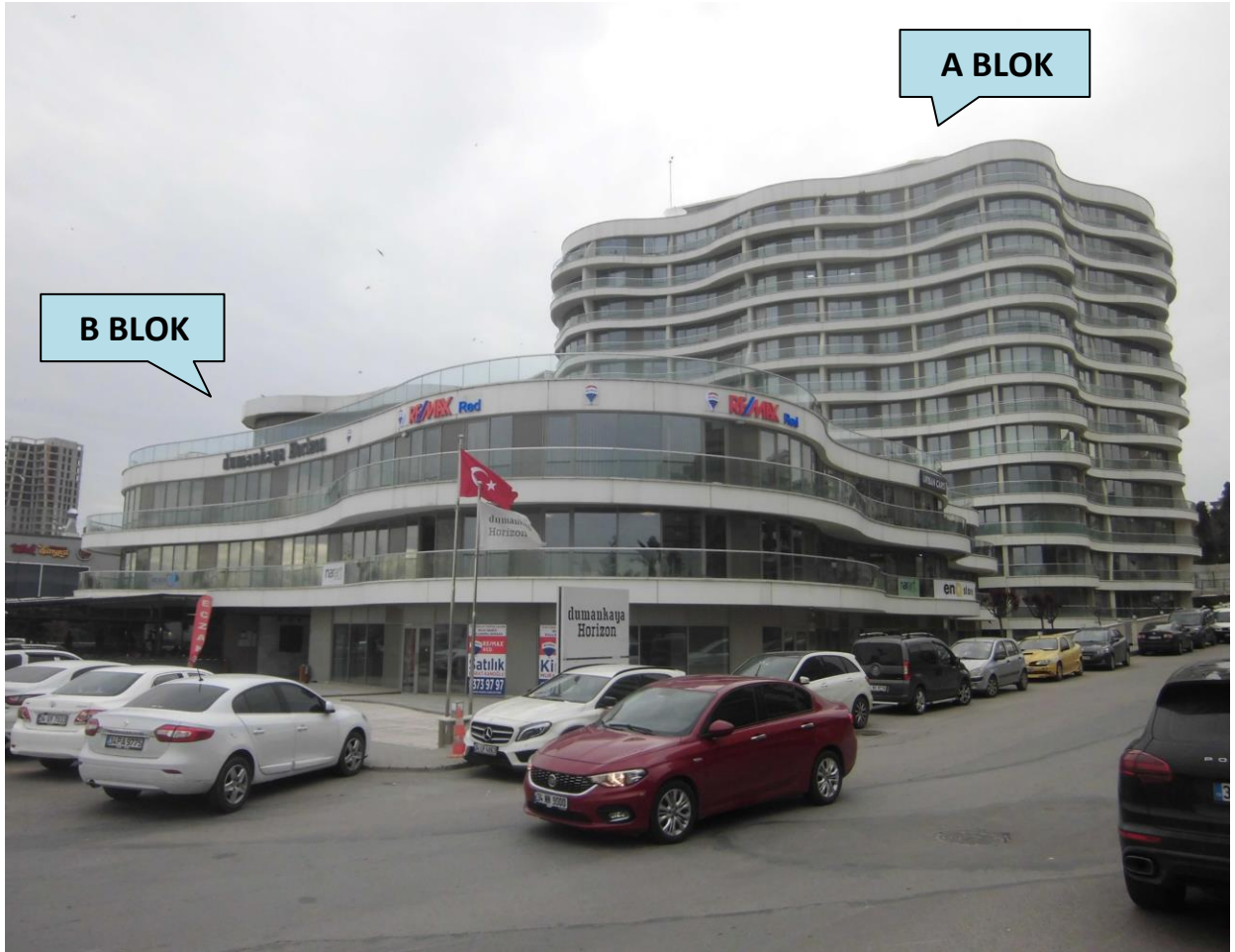
Taşınmazın bulunduğu parsel için iskana bağlı olarak aşağıdaki yapı denetim firması bilgileri geçerlidir.

Alfa Teknik Yapı Denetim LTD.ŞTİ. Kayışdağı Mahallesi Kayışdağı Caddesi No:155B
ATAŞEHİR-İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

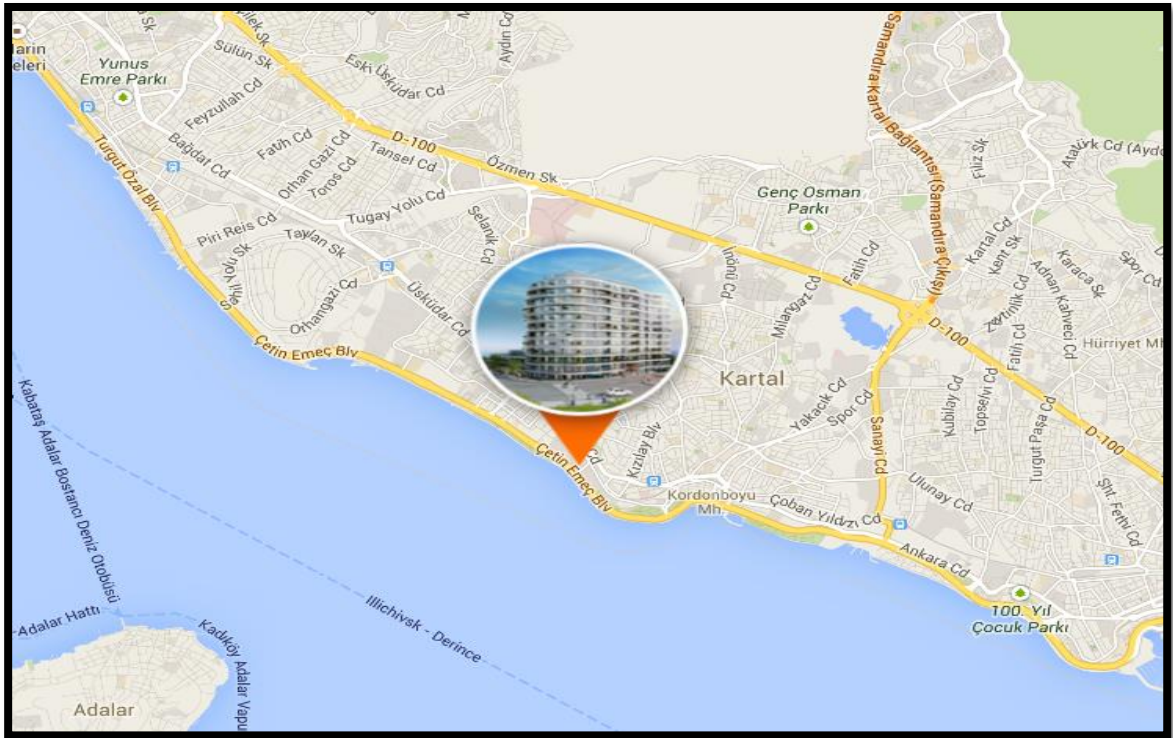
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m² dir. A blok 6 bodrum + zemin + 10 normal kattan oluşmaktadır. A blokta 109 konut, 13 adet iş yeri bulunmakta olup, konutlardan 2 tanesi (zemin+1.kat) dubleks konut niteliğindedir. A blok girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. B blok deniz tarafında yer alan 5 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. B blok, ticari blok olup, 56 adet iş yeri bulunmaktadır. Blok girişi 1. bodrum kattandır. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar müşteri tarafından 14.02.2020 tarihinde iletilen stok listesine göre Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 38 adet bağımsız bölümdür.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projeye ulaşım, sahil yolundan veya sahil yoluna paralel uzanan ve Çilek Sokak'ın bağlandığı Tekel Caddesi'nden sağlanabilmektedir. TCDD 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 19 km , Boğaziçi Köprüsü Gişeler 24 km , FSM Köprüsü Gişeler 33 km mesafededir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İstanbul Kartal İlçesi Horizon projesinde müşteri tarafından 14.02.2020 tarihinde ibraz edilen stok listelerinde yer alan Körfez GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunan 38 adet bağımsız bölümdür. Konu parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış olan proje, A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690 m²'dir.

Projede yer alan olan kullanımlar temel olarak konut ve işyeri olarak belirlenmiştir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet de home-office yer 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.

Projede inşaat tamamlanmış, oturma başlamıştır. B blokta dükkanlar natamam olarak bırakılmış, ofis nitelikli taşınmazların ise iç dizaynı yapılmıştır. A blokta konut alanlarının iç dizaynları tamamlanmıştır.

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

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

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

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Konut+Ofis+Dükkan
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz-Şehir
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Projede inşaat tamamlanmış, oturma başlamıştır. B blokta dükkanlar natamam olarak bırakılmış, ofis nitelikli taşınmazların ise iç dizaynı yapılmıştır. A blokta konut alanlarının iç dizaynları tamamlanmıştır.

Ofis ve konutlarda zeminler ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda ise laminat parkedir. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda saten boyadır. Vitriyfe ve mutfak dolapları mevcuttur. Dış kapılar çelik kapıdır. Klima mevcuttur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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 2,490,851 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %16.5'sine, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %43.5'sine karşılık gelmektedir.

İlçedeki ana ulaşım arterleri, öncelikli olarak E-5 Karayolu, TEM otoyolu ve iç kısımlarda sahil yolu ile Minibüs Caddesi'dir. İlçe merkezinden geçen E-5 (D-100) karayolu, TEM- Kurtköy ve Havaalanı bağlantıları ile Avrupa yakasına ulaşmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de , 38 istasyonlu ve 76 km uzunluğundaki Gebze-Halkalı marmaray hattı Mart 2019'da hizmete açılmıştır.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.



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 gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

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, Körfez GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- * Güney cephe taşınmazlar deniz-adalar manzaralıdır.
- * Kat irtifakı kurulmuş, iskanı alınmıştır.
- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Nitelikli bir projede yer alamaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arzı fazladır.
- * Ülkemizdeki siyasi olaylar gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemektedir.
- * Kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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 inşaa 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 38 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Kiralık Konut + Ofis Emsalleri

1 Tur Gayrimenkul

Tel 0554 442 10 80

Kartal sahilde eski bir apartmanda yer alan 3+1 daire kiralıktır. Açık otopark ve asansörlü daire sahilde 1. sırada yer almaktadır. 130 m² olarak pazarlanmaktadır. Proje özellikleri bulunmamakta olup deprem öncesi bir binada yer almaktadır.

KİRALIK	130 .-M ²	1.700 .-TL	13 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

2 Remax Red

Tel 0532 687 84 64

Sahilde site içerisinde yer almayan 3+1 110 m² daire sahil hattında 1. sırada yer almaktadır. Daire eski bir apartmanda bulunmaktadır. Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	110 .-M ²	2.500 .-TL	23 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

3 D&D Proje

Tel 0533 446 78 24

Taşınmaz Üsküdar Caddesi üzerinde yer alan Eagle Park Sitesi'nde yer almaktadır. 2+1 planlı daire 130 m² olarak pazarlanmaktadır. 6. katta konumlanmıştır. Deniz manzarası bulunmamaktadır.

KİRALIK	130 .-M ²	3.400 .-TL	26 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

4 Dost Emlak

Tel 0533 954 67 16

Taşınmaz sahil hattı üzerinde eski bir apartmanda ara katta yer almaktadır. 145 m² olarak pazarlanan daire 3+1 olup açık deniz manzarasına sahiptir.

KİRALIK	145 .-M ²	2.500 .-TL	17 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

5 Remax Red

Tel 0535 744 84 24

Dumankaya Vizyon projesinde 2 daire birleştirilerek ofis olarak kullanılmaktadır. 92 m² olarak pazarlanan taşınmaz 7. katta konumlanmıştır. Güney cephelidir.

KİRALIK	92 .-M ²	1.800 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

6 Kartal İzpark Projesi

Tel 0532 581 67 63

E-5 cepheli projede yer alan taşınmaz kat bahçeli 1+1 ofis olarak pazarlanmaktadır. Proje donatılarına sahip olup 4. katta konumlanmıştır. 160 m² olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	160 .-M ²	4.750 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

7 Proje Beyaz

Tel 0543 609 92 91

E-5 üzerinde Heliscore projesinde yer alan taşınmaz 9. katta 132 m² home ofis olarak pazarlanmaktadır. Deniz manzarası bulunmamakta olup proje donatılarına sahiptir.

KİRALIK	132 .-M ²	3.150 .-TL	24 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

8 Turyap Kartal E-5 Tems.

Tel 0532 240 17 41

Kartal'da Uprise Elit projesinde yer alan taşınmaz yüksek katta (24. katta) 85 m² olarak pazarlanmaktadır. Proje donatıları olup E-5 kenarındadır.

KİRALIK	85 .-M ²	2.450 .-TL	29 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------



Kiralık Konut Proje Emsalleri

* DAP Dragos Royal Towers

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World 0554 764 70 84	3+1 - 11. kat	126m ²	2.500	20
Realty World 0554 764 70 84	1+1 - 5. kat	90m ²	2.200	24
Sahibinden 0506 771 61 23	3+1 - 1. kat	149m ²	2.650	18
				21

*** Dumankaya Vizyon**

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Şenol Kara Gayrimenkul 0533 926 12 40	2+1 - 15. kat	92m ²	1.850	20
Gizlibahçe Doğuş 0544 443 33 65	1+1 - 27. kat	61m ²	1.800	30
Gizlibahçe Doğuş 0544 443 33 65	3+1 - 11.kat	126m ²	2.700	21
				24

*** Maltepe Deluxia Dragos**

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Deluxia Dragos 0532 276 89 63	1+0 - 19. kat	42m ²	1.200	29
Deluxia Dragos 0532 276 89 63	1+1 - 7. kat	73m ²	1.750	24
Star Team Gayrimenkul 0532 511 51 85	1+1	60m ²	1.700	28
				28

*** Kartal Mesa Evleri**

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World 0554 764 70 84	3+1 - 5. kat	196m ²	4.750	24
Realty World 0554 764 70 84	3+1 - 8.kat	163m ²	4.000	25
Remax Red 0545 650 55 55	2+1 - 19. kat	120m ²	3.900	33
				27

*** İstmarina**

1463 konuttan oluşan 5 bloklu projede 1+0 tipte daireler 41 m² ile 133 m² arasında değişmektedir. 1+1 planlı daireler ise 72 m² ila 112 m² arasında değişen metrekarelerde pazarlanmaktadır. 5 blok halinde yükselen Dap Yapı İst Marina projesinde A blok 31 katlı, B blok 34 katlı, C blok 36 katlı, D blok 38 katlı ve E blok 36 katlıdır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Joker 0533 762 56 31	1+0 - 19. kat	55m ²	1.850	34
Coldwell Banker 0543 905 12 87	2+1 - 12. kat	224m ²	7.900	35
Gülşen Yanmaz Gayrimenkul 0532 567 80 35	2+1 - 2. kat	98m ²	3.600	37
				35

Kiralık Ticari Emsaller

1 GK İnşaat Gayrimenkul

Tel 0532 256 99 22

Sahilde Kordonboyu Mahallesi'nde yer alan Kartal Marin sitesinde 3 adet dükkan birleştirilmiş durumdadır. 300 m², 600 m² ve 400 m² den oluşan 4 dükkan için 85.000 TL kira bedeli istenmektedir. Dükkanların her biri iki katlıdır. Yapı yaşı 1-2 dir. Proje sahil yoluna bakmaktadır.

KİRALIK	1300 .-M ²	85.000 .-TL	65 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

2 Remax Mentor

Tel 0541 488 20 30

Tekel Caddesi üzerinde yeni bir projenin altında yer alan taşınmaz 40 m² zemin kat, 35 m² asma kat kullanımı ile pazarlanmaktadır. Ana cadde cephelidir.

KİRALIK	75 .-M ²	6.000 .-TL	80 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

3 Arden Gayrimenkul

Tel 0532 334 25 48

Kartalın merkezinde eski bir apartmanın altında yer alan dükkan 2 katlı olup 250 m² olarak pazarlanmaktadır. Daha işlek yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir noktada konumlanmıştır.

KİRALIK	250 .-M ²	20.000 .-TL	80 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)(A BLOK 38 NUMARA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dap Dragos	Ist Marin	Maltepe Deluxia
KİRA FİYATI		2.200	7.900	1.750
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	299	90	224	73
BİRİM M ² DEĞERİ		24	35	24
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER	MARKA DEĞERİ	yapı kalitesi		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -25%	İYİ -25%	İYİ -25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-20%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		-53%	-65%	-53%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11,71	11	12	11

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS) (B BLOK 41 NUMARA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (8)
KİRA FİYATI		1.800	4.750	2.450
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	80	92	160	85
BİRİM M ² DEĞERİ		20	30	29
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 11%	BENZER 0%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	MARKA DEĞERİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -25%	İYİ -25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-34%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18,75	18	20	19

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)(B BLOK 12 NUMARA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
KİRA FİYATI		85.000	6.000	20.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	74	1.300	75	250
BİRİM M ² DEĞERİ		65	80	80
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	MARKA DEĞERİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-12%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-47%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	51,35	54	42	58

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan konut projeleri incelenmiş olup proje bazında ortalama birim m² değerleri hesaplanmıştır. Projelerin inşa kalitesi, konumları, manzara faktörleri vb. özellikleri farklı olup, yukarıdaki tabloda karşılaştırma yapılmıştır. Taşınmazların piyasada belirtilen rakamlar üzerinde pazarlık payı bulunduğu bilinmekte olup, ortalama birim değerler üzerinden pazarlık payı düşülmüştür. Karşılaştırma tabloları her bir fonksiyondan bir adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin kira değeri katı, konumu, alanı vb. özellikleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Kiralık emsaller incelenmiş olup ortalama aylık dükkan kiralalarının konum, yapı kalitesi vb özellikler kıyaslandığında taşınmazın bulunduğu projede 60.-TL/m²-100.-TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Proje içerisinde dışarıya cepheli dükkanların, koridor içinde kalan mağzalara göre şerefyesinin daha yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Konutlarda ise aylık ortalama kira bedellerinin 20.-TL/m²-25.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Kira birim değerleri takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Ofislerin kira bedellerinin konutların %15-%25 oranında daha fazlası olacağı görüşleri hakim olup, ofis kira bedelleri buna istinaden belirlenmiştir.

Ancak 15 Temmuz 2016 sonrasında alınan bazı siyasi kararlar nedeni ile değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu proje markası prestij kaybetmiş olup, tercih edilirliliği azalmış ve buna bağlı olarak değerlerde düşüş görülmüştür. Değer takdirleri buna istinaden yapılmıştır.

KİRA DEĞER TABLOSU	
23 Adet Konutun Toplam Kira Değeri	61.100 TL
7 Adet Dükkanın Toplam Kira Değeri	27.350 TL
8 Adet Ofisin Toplam Kira Değeri	13.400 TL
38 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	101.850 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, 38 adet bağımsız bölüm değerlemeye konu edilmiştir. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

38 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (- TL)	101.850 TL
---	-------------------

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, toplam değerlemeye konu taşınmazlar 38 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takdir edilen mevcut durum değerleri rapor eklerindeki tablolarda belirtilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Söz konusu parsel üzerinde ruhsat ve iskan alınmış olup, kat mülkiyeti henüz tesis edilmemiştir. Kat mülkiyetinin tesis edilmesi ile yasal sürecinin tamamlanacağı düşünülmektedir.

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Her bir bağımsız bölüm için münferit kira değerleri ekteki tabloda belirtilmiştir.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış olmasına karşın kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 38 adet bağımsız bölümün;

08.05.2020 tarihli toplam kira değeri için ;

101.850 .-TL

(Yüz Bir Bin Sekiz Yüz Elli TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

120.183 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJEDE YER ALAN 38 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
101.850	14.080	13.044

1 USD = 7,2339 .-TL 08.05.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 7,8084 .-TL 08.05.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.