



**KÖRFEZ GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Kartal Horizon Projesi\_Kartal / İSTANBUL  
2019/KÖRFEZGYO/001

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 01 Kasım 2019 tarih ve 001 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 27 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2019
<b>Raporlama Süresi</b>	: 2 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2019/KÖRFEZGYO/001
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Bu rapor; Körfez GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Kordonboyu Mahallesi, Kartal Dumankaya Horizon Projesi, Çiçeksuyu Sokak, No: 1, A Blok, 23 Adet Bağımsız Bölüm, Turgut Özal Bulvarı, No: 65, B Blok, 15 Adet Bağımsız Bölüm, Kartal / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahallesi, 86 pafta, 10169 adada konumlu 5.982,91 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 74 no'lu parsel üzerinde yer alan A ve B bloklardaki toplam 39 Adet Bağımsız Bölüm
<b>Sahibi</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda lejandı: "Ticaret Alanı", Yapılaşma Şartları: Ön cephede H <sub>max</sub> : 6,50 m ve Arka cephede H <sub>max</sub> : 33,50 m
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Konut, ofis ve dükkan

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

<b>38 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durumundaki Pazar Değeri</b>	<b>46.334.000,-TL</b>
<b>38 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri</b>	<b>47.280.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ .....	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	8
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	9
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	10
5.2.	PROJENİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.3.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	17
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	18
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	21
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	21
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	24
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
9. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	27
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	27
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	27
11. BÖLÜM	SONUÇ .....	28

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Kordonboyu Mahallesi, Kartal Dumankaya Horizon Projesi, Çiçeksuyu Sokak, No: 1, A Blok, 23 Adet Bağımsız Bölüm, Turgut Özal Bulvarı, No: 65, B Blok, 15 Adet Bağımsız Bölüm, Kartal / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2019 tarih ve 001 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 27 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/KÖRFEZGYO/001
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, No: 129/1, Kat:9, Esentepe/ Şişli / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 217 29 29
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 217 27 28
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 29 Aralık 2011
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 66.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 330.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 347261
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri:** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Kartal
<b>MAHALLESİ</b>	: Aşağı
<b>PAFTA NO</b>	: 86
<b>ADA NO</b>	: 10169 (*)
<b>PARSEL NO</b>	: 74
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa (**)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 5.982,91 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 15810
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 04.09.2012

(\*) Taşınmazların konumlu olduğu 1866 ada, 74 parselin; 10169 ada, 74 parsel olarak değiştiği belirlenmiştir. Rapor ekinde yer alan tapu suretleri bilgi amacı ile konulmuş olup, taşınmazların güncel bilgileri; 06.11.2019 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerinde yazmaktadır.

(\*\*) Kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ							
SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	38	1	KONUT	2015 / 197173	59	5729
2	A	39	1	KONUT	1274 / 197173	59	5730
3	A	44	2	KONUT	1702 / 197173	59	5735
4	A	45	2	KONUT	1443 / 197173	59	5736
5	A	47	2	KONUT	2055 / 197173	59	5738
6	A	48	2	KONUT	1299 / 197173	59	5739
7	A	53	3	KONUT	1736 / 197173	59	5744
8	A	62	4	KONUT	1771 / 197173	59	5753
9	A	66	4	KONUT	1305 / 197173	59	5757
10	A	69	5	KONUT	876 / 197173	59	5760
11	A	71	5	KONUT	1806 / 197173	59	5762
12	A	78	6	KONUT	902 / 197173	59	5769
13	A	80	6	KONUT	1860 / 197173	59	5771
14	A	87	7	KONUT	903 / 197173	59	5778
15	A	89	7	KONUT	1916 / 197173	59	5780
16	A	96	8	KONUT	930 / 197173	59	5787
17	A	98	8	KONUT	1974 / 197173	59	5789
18	A	104	8	KONUT	888 / 197173	59	5795
19	A	113	9	KONUT	922 / 197173	59	5804
20	A	114	10	KONUT	1016 / 197173	59	5805
21	A	116	10	KONUT	2094 / 197173	59	5807
22	A	117	10	KONUT	1775 / 197173	59	5808
23	A	122	10	KONUT	949 / 197173	59	5813
24	B	3	2. BODRUM	İŞ YERİ	2104 / 197173	59	5816
25	B	12	1. BODRUM	İŞ YERİ	691 / 197173	60	5825
26	B	14	1. BODRUM	İŞ YERİ	691 / 197173	60	5827
27	B	19	1. BODRUM	İŞ YERİ	635 / 197173	60	5832
28	B	20	1. BODRUM	İŞ YERİ	653 / 197173	60	5833

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
29	B	21	1. BODRUM	İŞ YERİ	689 / 197173	60	5834
30	B	22	1. BODRUM	İŞ YERİ	653 / 197173	60	5835
31	B	41	1	İŞ YERİ	572 / 197173	60	5854
32	B	42	1	İŞ YERİ	579 / 197173	60	5855
33	B	50	1	İŞ YERİ	1196 / 197173	60	5863
34	B	51	1	İŞ YERİ	543 / 197173	60	5864
35	B	52	1	İŞ YERİ	522 / 197173	60	5865
36	B	53	1	İŞ YERİ	536 / 197173	60	5866
37	B	54	1	İŞ YERİ	586 / 197173	60	5867
38	B	55	1	İŞ YERİ	529 / 197173	60	5868

## 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

16.11.2019 tarih ve saat 11:50 itibari ile Kartal İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlar (38 adet bağımsız bölüm) üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı Değişikliği: 08.03.2013 tarihli. (12.03.2013 tarih ve 4912 yevmiye no ile)

#### **Şerhler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine, 08.11.2012 tarihinde başlamak üzere 0,01 TL bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (08.11.2012 tarih ve 20151 yevmiye no ile)

### 4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili inşaat şekilleri uyumludur. Kat irtifakı kurulmuş olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış olmasına rağmen henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Kartal İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 23.09.2014 tarihli 7-12 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatlarının eki olan kat irtifakına esas mimari proje bulunmaktadır. Blok, bağımsız bölüm, kat ve brüt alan bilgileri raporun "5.3. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri" başlığı altında ayrıntılı bir tabloda belirtilmiştir.

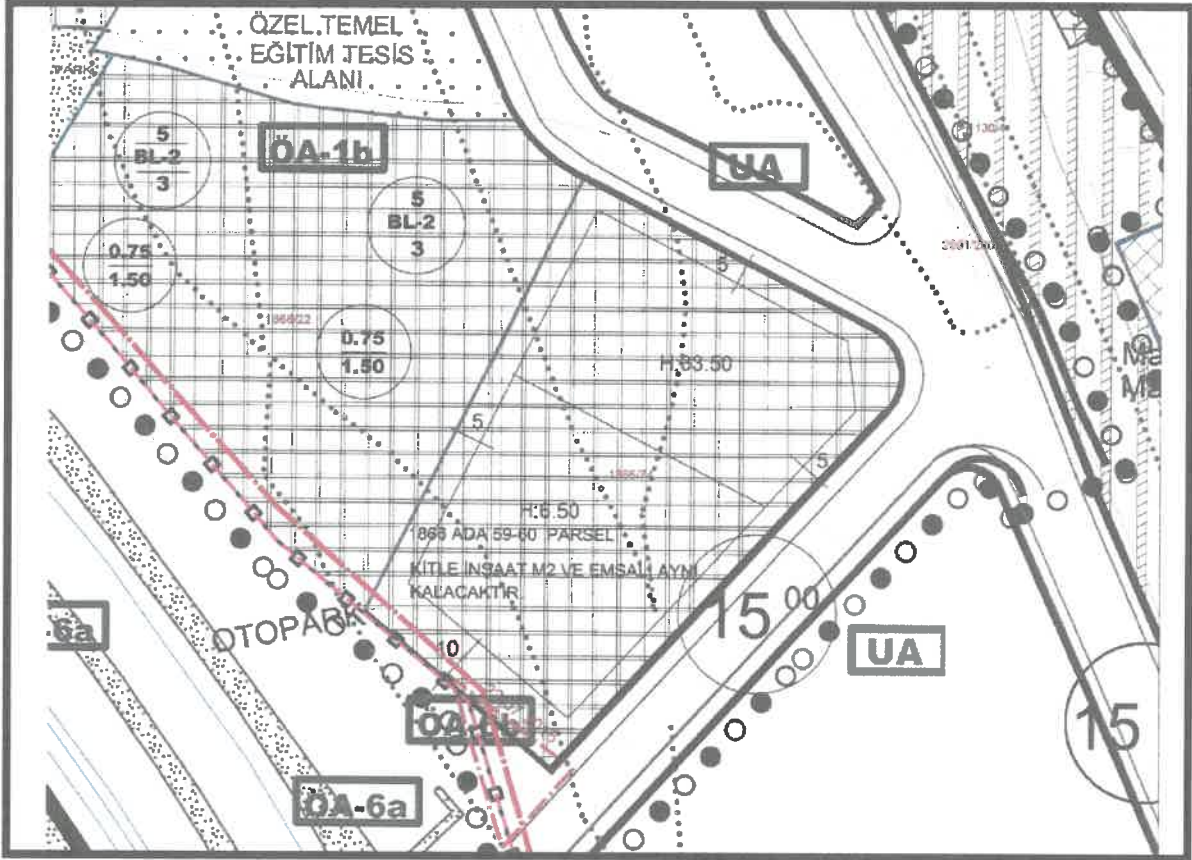
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin ada numarası 10169 olarak değiştirilmiş olup, incelenen mimari projede ada numarası 1866 (eski ada no) olarak belirtilmiştir.



### 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.11.2019 tarih ve 37169365-310.05-E.20919 sayılı imar durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 10169 (eski 1866) ada, 74 no'lu parsel, 19.04.2013/22.07.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı / Tadilatı kapsamında **H: 33,50 m** ve **H: 6,50 m** irtifada **Kitle** yapılanma şartlarında "**Ticaret Alanı**"nda kalmakta kalmaktadır.



#### 4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan taşınmazların konumlu olduğu parsele ait dijital arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandığı proje kapsamında A ve B Bloklar için tanzim edilmiş 27.09.2009 tarihli 3-03 sayılı yeni yapı ruhsatları, 23.09.2014 tarihli 7-12 sayılı isim değişikliği ruhsatları ve 18.07.2012 tarih ve 3-66 sayılı şantiye şefi değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. İncelenen tüm yapı ruhsatı belgelerinde blokların toplam inşaat alanları değişiklik göstermemektedir. Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin ada numarası 10169 olarak değiştirilmiş olup, incelenen yapı ruhsatları 1866 (eski ada no) ada 74 parsel için düzenlenmiştir.

- Taşınmazların konumlandığı proje için tanzim edilmiş ruhsatların detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağ. Böl. Adedi	Bağ. Böl. Niteliği	Konut/Ofis/Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
A	27.09.2009	3-03	109	Mesken	18.256	9.784	29.681
			13	Dükkan	1.641		
A	18.07.2012	3-66	109	Mesken	18.256	9.784	29.681
			13	Dükkan	1.641		
A	23.09.2014	7-12	109	Mesken	18.256	9.784	29.681
			13	Dükkan	1.641		
B	27.09.2009	3-03	56	Dükkan	6.531	7.478	14.009
B	18.07.2012	3-66	56	Dükkan	6.531	7.478	14.009
B	23.09.2014	7-12	56	Dükkan	6.531	7.478	14.009

- Taşınmazların konumlandığı proje için tanzim edilmiş yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Belge No	Bağ. Böl. Adedi	Bağ. Böl. Niteliği	Konut/Ofis/Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
A	16.09.2019	0299	109	Mesken	18.256	9.784	29.681
			13	Dükkan	1.641		
B	16.09.2019	7-12	56	Dükkan	6.531	7.478	14.009

- Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim işleri; Hasanpaşa Mahallesi, Kurbağlıdere Caddesi, No:10/2, Kadıköy / İSTANBUL adresindeki Alfa Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

#### 4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde inşa edilen projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, mimari projesi hazır ve onaylanmış, inşaat için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu belirlenmiştir.

**İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

##### 4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan iki adet değerlendirme raporlarına mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

### 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Kordonboyu Mahallesi, Kartal Dumankaya Horizon Projesi bünyesindeki, Çiçeksu Yu Sokak 1 kapı numaralı A Blok'ta bulunan 23 adet bağımsız bölüm ile Turgut Özal Bulvarı 65 kapı numaralı B Blok'ta bulunan 15 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 38 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Kartal Dumankaya Horizon Projesi'ne ulaşım; Turgut Özal Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Proje; sahil hattına paralel uzanan Üsküdar Caddesi ile Turgut Özal Bulvarı arasında yer almaktadır.

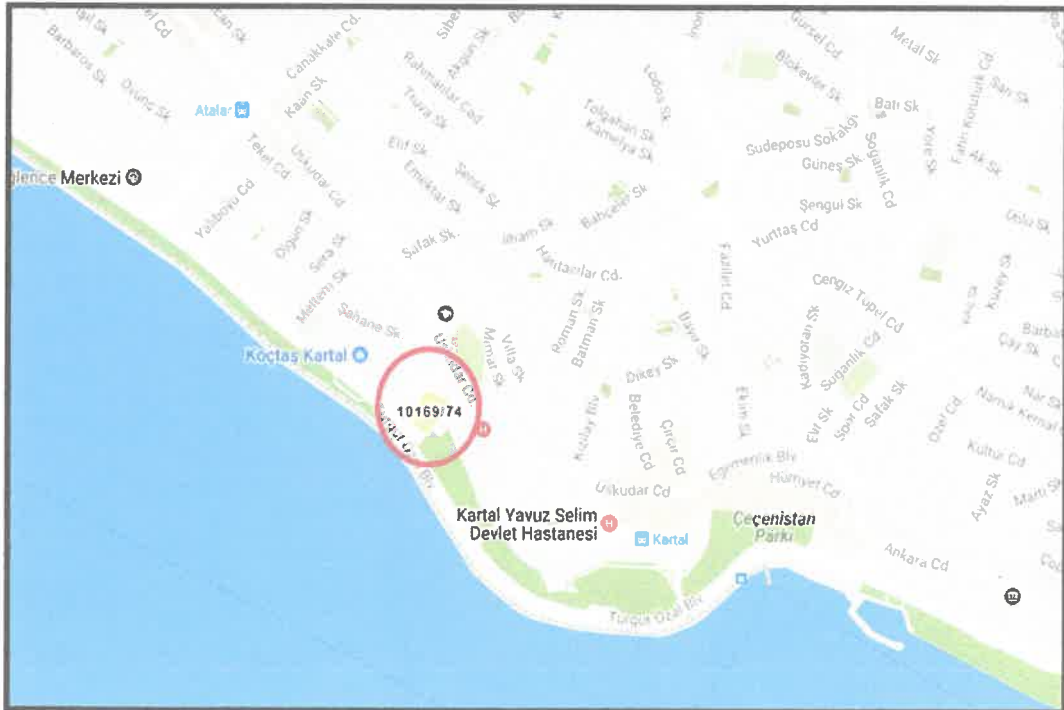
Taşınmazların konumlandığı parsel; sahil yolundan rahatlıkla görülebilmekle birlikte kesintisiz deniz manzarasına sahiptir.

Yakın çevrede; Avicenna Umut Hastanesi, Kartal Yavuz Selim Hastanesi ve İstMarina Projesi yer almaktadır.

Proje D-100 Karayolu'na yaklaşık 2,5 km mesafededir.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, bölgenin ticaret potansiyeli, gelişmekte olan bir bölgede yer almaları ve nitelikli bir proje bünyesinde konumlanmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, Kartal Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. PROJENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Kartal Dumankaya Horizon Projesi A ve B olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır.
- A Blokta; 109 adet konut ve 13 adet iş yeri olmak üzere toplam 122 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B Blok ise ticari blok olup bünyesinde 56 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Proje toplam 178 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Projenin toplam inşaat alanı 43.690,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Proje kapsamında konutların faydalı alanı 18.256,00 m<sup>2</sup>, iş yerlerinin faydalı alanı 8.172,00 m<sup>2</sup>'dir.
- A Blok; 6 bodrum, zemin, 10 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 18 katlıdır.
- B Blok; 5 bodrum, zemin, 1 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- Projede yer alan daire tipleri; 1+1, 2+1, 2+1 dubleks, 3+1 ve 4+1 şeklindedir.
- Projeye ait enerji verimlilik sertifikaları bulunmaktadır.

## 5.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölümler; A Blok'ta 23 adet konut ve B Blok'ta bulunan 7 adet mağaza ile 8 adet ofistir.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin iç mekan inşaat özellikleri benzer olup salon ve odaların zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavadır. Mutfak zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları alçıpan asma tavadır. Mutfak ekipman ve aksesuarları tamdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar alçıpan asma tavadır. Islak hacimlerde vitrifiye ve aksesuarlar tamdır.
- Değerlemeye konu iş yeri nitelikli gayrimenkullerden ofis alanlarının iç mekan tefrişleri yapılmış; dükkanlar ise Shell&core teslim şartlarına uygun olarak tefriş edilmiş ve satışa sunulmuşlardır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.
- Kartal Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 23.09.2014 tarih ve 7-12 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatlarının eki olan kat irtifakına esas mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların blokları, katları, niteliği, tipleri, net alanları ile satışa esas alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok No	Bağ. Böl. No	Kat No	Niteliği	Tip	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )
1	A	38	1	KONUT	4+1	213,28	299
2	A	39	1	KONUT	2+1	144,97	204
3	A	44	2	KONUT	4+1	203,65	286
4	A	45	2	KONUT	3+1	141,38	206
5	A	47	2	KONUT	4+1	213,28	299
6	A	48	2	KONUT	2+1	144,97	204
7	A	53	3	KONUT	4+1	203,4	286

Sıra No	Blok No	Bağ. Böl. No	Kat No	Niteliği	Tip	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )
8	A	62	4	KONUT	4+1	203,4	286
9	A	66	4	KONUT	2+1	138,28	197
10	A	69	5	KONUT	2+1	94,76	138
11	A	71	5	KONUT	4+1	203,65	286
12	A	78	6	KONUT	2+1	94,76	138
13	A	80	6	KONUT	4+1	203,65	286
14	A	87	7	KONUT	2+1	91,04	134
15	A	89	7	KONUT	4+1	203,4	286
16	A	96	8	KONUT	2+1	91,04	134
17	A	98	8	KONUT	4+1	286	286
18	A	104	8	KONUT	2+1	86,87	128
19	A	113	9	KONUT	2+1	87,23	129
20	A	114	10	KONUT	2+1	94,76	138
21	A	116	10	KONUT	4+1	203,65	286
22	A	117	10	KONUT	3+1	141,38	206
23	A	122	10	KONUT	2+1	87,23	129
24	B	3	2. BODRUM	İŞ YERİ	MAĞAZA	171,35	239
25	B	12	1. BODRUM	İŞ YERİ	MAĞAZA	51,56	74
26	B	14	1. BODRUM	İŞ YERİ	MAĞAZA	51,69	74
27	B	19	1. BODRUM	İŞ YERİ	MAĞAZA	49,18	70
28	B	20	1. BODRUM	İŞ YERİ	MAĞAZA	50,62	72
29	B	21	1. BODRUM	İŞ YERİ	MAĞAZA	53,07	76
30	B	22	1. BODRUM	İŞ YERİ	MAĞAZA	50,38	72
31	B	41	1	İŞ YERİ	OFİS	55,27	80
32	B	42	1	İŞ YERİ	OFİS	54,78	81
33	B	50	1	İŞ YERİ	OFİS	118,90	172
34	B	51	1	İŞ YERİ	OFİS	52,63	76
35	B	52	1	İŞ YERİ	OFİS	49,61	73
36	B	53	1	İŞ YERİ	OFİS	50,42	75
37	B	54	1	İŞ YERİ	OFİS	58,39	82
38	B	55	1	İŞ YERİ	OFİS	49,39	74
<b>TOPLAM</b>						<b>4.543,27</b>	<b>6.361</b>

- Değerlemeye konu taşınmazların niteliklerine göre toplam net ve satışa esas alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Nitelik	Bağ. Böl. Sayısı	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
KONUT	23	<b>3.576,03</b>	<b>4.971,00</b>
OFİS	8	<b>489,39</b>	<b>713,00</b>
MAĞAZA	7	<b>477,85</b>	<b>677,00</b>

#### 5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**konut, ofis ve dükkan**" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

### 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

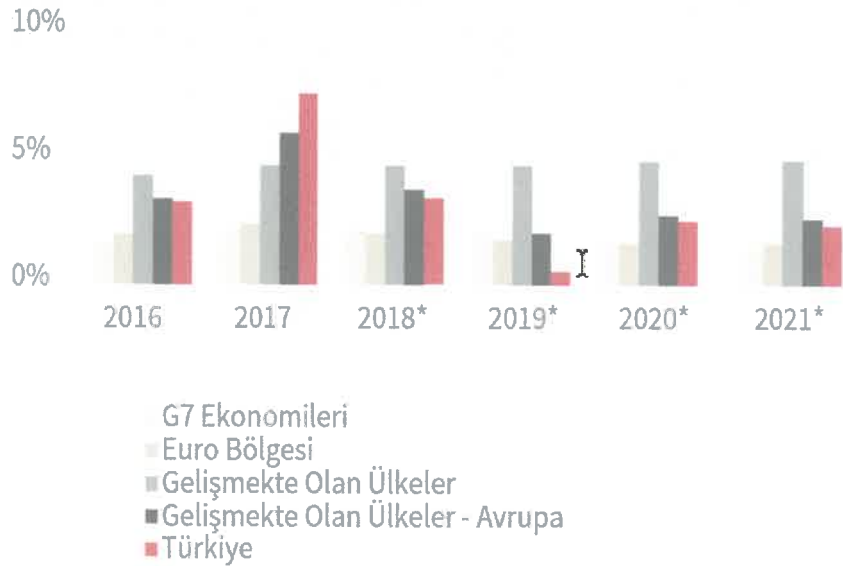
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

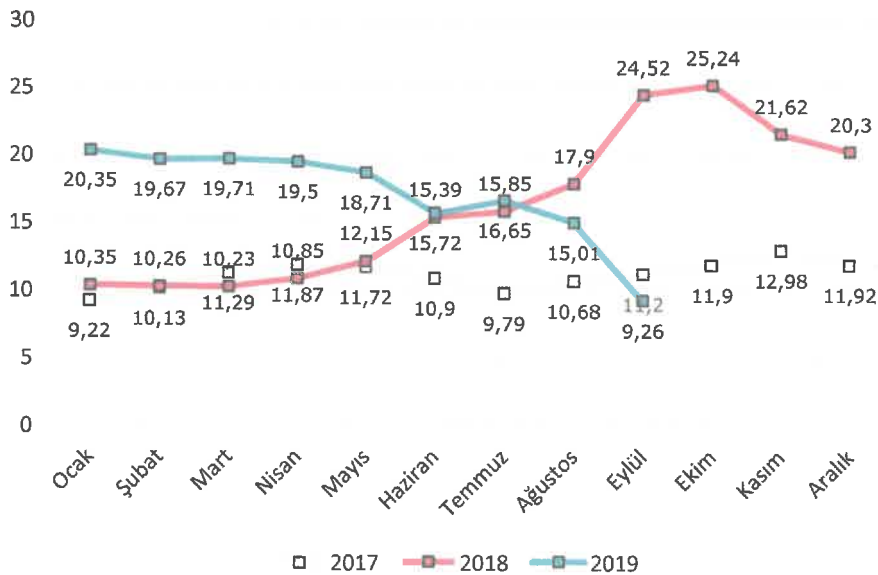
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYİH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



\* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

### 6.1.2. ENFLASYON

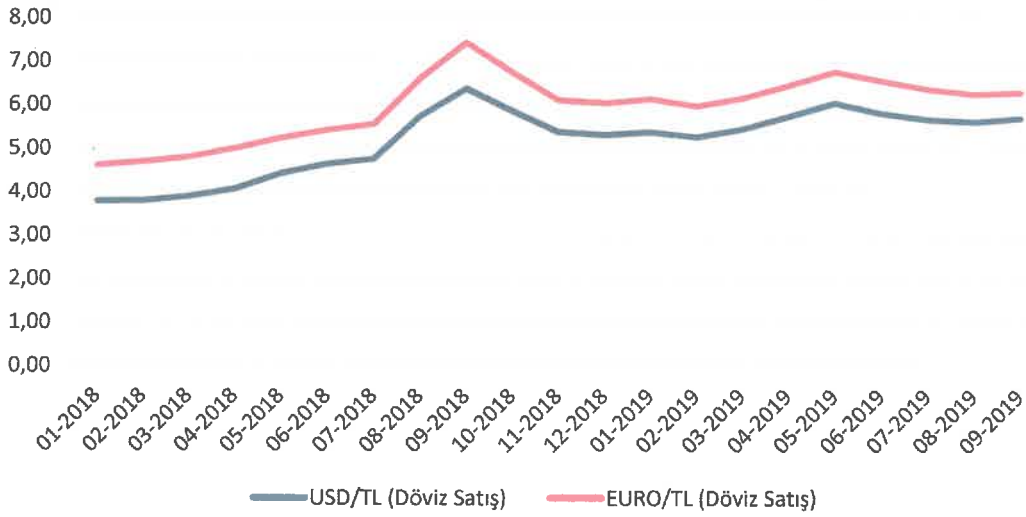
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

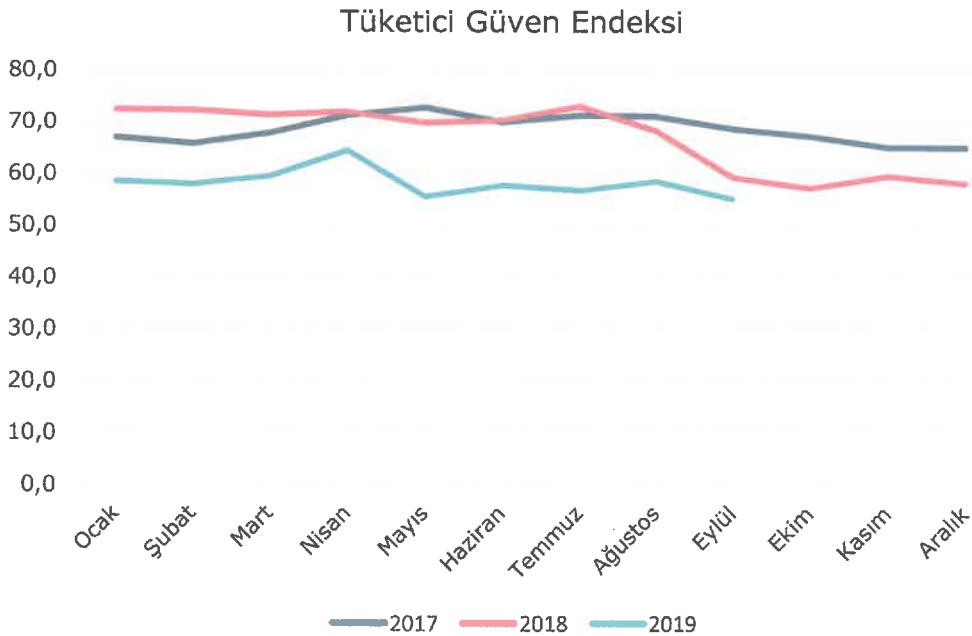
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK



### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncularını sosyal medyada ünlünen ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin önemini arttırdığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m<sup>2</sup> başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m<sup>2</sup> seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m<sup>2</sup> bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m<sup>2</sup> (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m<sup>2</sup> ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m<sup>2</sup>/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

## **6.2. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.2.1. KARTAL İLÇESİ**

Kartal ilçesi İstanbul' un Anadolu Yakasında yer almaktadır. Güneyde Marmara Denizi; batıda Maltepe; doğuda Pendik; kuzeyde Sultanbeyli ve Sancaktepe İlçeleri ile komşudur. Kartal; Anadolu Yakası nüfusunun %9'luk kısmını, İstanbul genelinin %3,2'sini oluşturmaktadır. 1947 yılında endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1973'te, Haydarpaşa - Gebze banliyö tren hattının açılması, Otoyol bağlantıları ve sahil yolu ile birlikte arttırılan ulaşım ağları ve son olarak açılan Kadıköy-Kartal Metro hattı ilçeyi ilgi ve cazibe bölgesi haline getirmiştir.

Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. İstanbul'da bulunan iki havalimanından biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı Kartal ilçesine yakın konumdadır. 2013 yılı başında faaliyete geçen Kartal-Kadıköy metro hattı ile bölgenin kent merkezi ile arasındaki bağı iyice kuvvetlenmiştir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otopan ve E5 karayolu da Kartal'dan geçmektedir. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir.

Atalar, Çarşı, Çavuşoğlu, Cevizli, Cumhuriyet, Esentepe, Gümüşpınar, Hürriyet, Karlıktepe, Kordonboyu, Kordonboyu 2, Orhantepe, Orta, Petrol-İş, Soğanlık, Topsiselvi, Uğur Mumcu, Yakacık, Yalı, Yukarı, Yunus olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmakta olup 2018 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 461.155 kişidir.

## 6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

### 6.3.1. SATILIK DAİRELER

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı projede yer alan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Kartal Dumankaya Horizon Projesi'nde konumlu, 7. normal kattaki, 4+1, 286 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 2.100.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 7.340,-TL)  
İlgili tel: 0530 346 83 84
- 2) Kartal Dumankaya Horizon Projesi'nde konumlu, 9. normal kattaki, 2+1, 129 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı daire 920.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 7.130,-TL)  
İlgili tel: 0530 346 83 84
- 3) Kartal Dumankaya Horizon Projesi'nde konumlu, 9. normal kattaki, 4+1, 286 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 1.915.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 6.700,-TL)  
İlgili tel: 0216 373 97 97
- 4) Kartal Dumankaya Horizon Projesi bünyesinde yer alan 3. normal katta konumlu, 2+1, 194 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 7.730,-TL)  
İlgili tel.: 0216 373 97 97



### 6.3.2. SATILIK OFİSLER

Değerlemeye konu taşınmazların projede satışa sunulmuş ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Kartal Dumankaya Horizon Projesi'nde konumlu, 5. normal kattaki, 206 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı ofis 1.950.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 9.470,-TL)  
İlgili tel: 0530 346 83 84
- 2) Kartal Dumankaya Horizon Projesi'nde konumlu, 2. normal kattaki, 1+0, 76 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı ofis 720.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 9.470,-TL)  
İlgili tel: 0530 346 83 84
- 3) DAP İstmarina Projesi'nde konumlu, 21. normal kattaki, 2+0, 70 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı ofis 1.200.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 17.140,-TL)  
İlgili tel: 0530 346 83 84
- 4) Yeni inşa edilmiş bir binanın zemin katındaki, 1+0, 90 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 780.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 8.670,-TL)  
İlgili tel: 0536 601 18 46



### 6.3.3. SATILIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı projede satışa sunulmuş dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Kartal Dumankaya Horizon Projesi'nde zemin kattaki, 74 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkan 1.275.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 17.230,-TL)  
İlgili tel: 0530 346 83 84
- 2) Taşınmazla aynı bölgede, ana cadde üzerinde ve sahil şeridinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 95 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 1.950.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 20.530,-TL)  
İlgili tel: 0216 457 68 68
- 3) Taşınmazla aynı bölgede, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 16.920,-TL)  
İlgili tel: 0532 415 27 30
- 4) Taşınmazla aynı bölgede, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan 325.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 10.830,-TL)  
İlgili tel: 0216 305 35 14



## 6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaları,
- Deniz manzarası,
- Nitelikli bir projede yer almaları
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz faktörler:

- Bölgede alternatif birçok projenin bulunması ve inşa ediliyor olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.



## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların mevcut durumundaki ile tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu A Blok, 39 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise blok içerisinde buldukları konum bakımından 39 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUTLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyük­lük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	7.340	0%	0%	0%	5%	-10%	6.970
<b>Emsal 2</b>	7.130	0%	0%	0%	-5%	-10%	6.060
<b>Emsal 3</b>	6.700	0%	0%	0%	5%	-10%	6.370
<b>Emsal 4</b>	7.730	5%	0%	0%	0%	-15%	6.960
<b>Ortalama</b>							<b>6.590</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık ofis emsalleri; değerlemeye konu B Blok, 55 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise blok içerisinde buldukları konum bakımından 55 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

OFİSLERİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	9.470	-15%	0%	0%	15%	-10%	8.520
<b>Emsal 2</b>	9.470	0%	0%	0%	0%	-10%	8.520
<b>Emsal 3</b>	17.140	-30%	0%	0%	0%	-20%	8.570
<b>Emsal 4</b>	8.670	10%	0%	0%	5%	-10%	9.100
<b>Ortalama</b>							<b>8.680</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık dükkan emsalleri; değerlemeye konu B Blok, 20 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise blok içerisinde buldukları konum bakımından 20 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKANLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	17.230	-10%	0%	0%	0%	-10%	13.780
<b>Emsal 2</b>	20.530	-15%	0%	-10%	5%	-10%	14.370
<b>Emsal 3</b>	16.920	-5%	0%	0%	0%	-10%	14.380
<b>Emsal 4</b>	10.830	30%	10%	10%	-15%	-10%	13.540
<b>Ortalama</b>							<b>14.020</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyükük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyükükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak taşınmazların tamamlanması durumundaki takdir olunan arsa payları dahil m<sup>2</sup> birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	SATIŞA ESAS ALAN (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A	38	1	299	7.100	2.125.000
2	A	39	1	204	6.590	1.345.000
3	A	44	2	286	6.350	1.815.000
4	A	45	2	206	7.330	1.510.000
5	A	47	2	299	7.170	2.145.000
6	A	48	2	204	6.660	1.360.000
7	A	53	3	286	6.420	1.835.000
8	A	62	4	286	6.490	1.855.000
9	A	66	4	197	6.790	1.340.000
10	A	69	5	138	6.210	855.000
11	A	71	5	286	6.550	1.875.000
12	A	78	6	138	6.270	865.000
13	A	80	6	286	6.620	1.895.000
14	A	87	7	134	6.340	850.000
15	A	89	7	286	6.680	1.910.000
16	A	96	8	134	6.400	860.000

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	SATIŞA ESAS ALAN (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
17	A	98	8	286	6.750	1.930.000
18	A	104	8	128	6.400	820.000
19	A	113	9	129	6.480	835.000
20	A	114	10	138	6.540	905.000
21	A	116	10	286	6.880	1.970.000
22	A	117	10	206	8.150	1.680.000
23	A	122	10	129	6.540	845.000
24	B	3	2. Bodrum	239	6.140	1.465.000
25	B	12	1. Bodrum	74	14.010	1.035.000
26	B	14	1. Bodrum	74	14.010	1.035.000
27	B	19	1. Bodrum	70	14.030	980.000
28	B	20	1. Bodrum	72	14.020	1.010.000
29	B	21	1. Bodrum	76	14.020	1.065.000
30	B	22	1. Bodrum	72	14.020	1.010.000
31	B	41	1	80	8.690	695.000
32	B	42	1	81	8.690	705.000
33	B	50	1	172	9.030	1.555.000
34	B	51	1	76	8.690	660.000
35	B	52	1	73	8.690	635.000
36	B	53	1	75	8.690	650.000
37	B	54	1	82	8.690	715.000
38	B	55	1	74	8.680	640.000
<b>Toplam</b>						<b>47.280.000</b>

## 9. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazlar tamamlanmış durumda olup kullanıma hazırdır. Ancak yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazların tamamlanması için kat mülkiyetine geçmesi gerekmektedir. Bu durumlar göz önünde bulundurularak taşınmazların tamamlanma seviyesi % 99 olarak kabul edilmiş olup, mevcut durumuna göre % 1 değer azalışı olacağı uygun görülmüştür.

Taşınmazların tamamlanması durumundaki pazar değeri tespiti raporun; "8.1.2. Ulaşılan Sonuç" bölümünde 47.280.000,-TL olarak bulunmuş olup, mevcut durumundaki bugünkü pazar değeri için ~ **46.334.000,-TL** (47.280.000,-TL / 100 x 99) değer takdir edilmiştir.

## 10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; değerlemeye konu taşınmazların Türk Lirası cinsinden mevcut durumundaki pazar değeri için **46.334.000,-TL (Kırkaltımilyonüçyüzotuzdörtbin Türk Lirası)**, tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **47.280.000,-TL (Kırkyedimilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

## 11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
<b>38 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ</b>	46.334.000	7.786.000	6.954.000
<b>38 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ</b>	47.280.000	7.945.000	7.096.000

**Not:** 30.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9509 TL ve 1,-EURO = 6,6625 TL'dir.

21.03.2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na istinaden konut ve işyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmış olup, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Taşınmazların mevcut durumundaki KDV dahil toplam pazar değeri 50.040.720,-TL, tamamlanması durumundaki KDV dahil toplam pazar değeri 51.062.400,-TL'dir.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 27 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri