

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN
52 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM PAZAR
DEĞER TESPİTİNİN
(HORIZON PROJESİ)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.11.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2016
RAPOR TARİHİ	30.12.2016
RAPOR NO	KRF-1611003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN 52 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM ANAHTAR TESLİM PAZAR DEĞER TESPİTİ (HORIZON PROJESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İmar durum belgesi (kopya)
- Ek 3** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 4** - Gayrimenkulle İlgili Sözleşmeler
- Ek 5** - Gayrimenkulle İlgili Ek Protokol 1
- Ek 6** - Gayrimenkulle İlgili Ek Protokol 2
- Ek 7** - Tapu Kayıtları (Kopya)
- Ek 8** - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 9** - Yapı Ruhsatları (Kopya)
- Ek 10** - Diğer Belgeler

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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme 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 değerleme raporu; 10169 ada (Eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan projenin 52 adet bağımsız bölümün anahtar teslim halindeki bugünkü Pazar 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 Kat:9 34394 Şişli, İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun 10169 ada (eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan projenin 178 adet bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının 19.03.2012 tarihli Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin 12.12.2014 tarihli Ek Protokolüne istinaden değerlendirme kapsamında bulunan projede yer alan 178 adet bağımsız bölümün satışından geriye kalan 52 adet (31 adet konut, 10 adet ofis, 11 adet mağaza nitelikli) bağımsız bölümün anahtar teslimi halindeki bugünkü Pazar değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 30.12.2016 tarih ve KRF-1611003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1402001	KRF-1410001	KRF-1511001
Rapor Tarihi	28.02.2014	29.12.2014	25.11.2015
Rapor Konusu	HORİZON PROJESİ (Sözleşmenin Değeri)	HORİZON PROJESİ (Sözleşmenin Değeri)	HORİZON PROJESİ (153 Adet Bağımsız Bölümün Değeri)
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	62.820.555	65.453.035	192.867.000

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	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Aşağıdaki listede sunulmuştur.</i>
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	51	3. Kat	818 / 197173	Konut	59	5742	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	63	4. Kat	1516 / 197173	Konut	59	5754	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	99	8. Kat	1690 / 197173	Konut	59	5790	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	101	8. Kat	2359 / 197173	Konut	59	5792	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	102	8. Kat	1455 / 197173	Konut	59	5793	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	104	8. Kat	888 / 197173	Konut	59	5795	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	105	9. Kat	986 / 197173	Konut	59	5796	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	107	9. Kat	2033 / 197173	Konut	59	5798	04.09.2012	15810
10169	74	A Blok	108	9. Kat	1724 / 197173	Konut	59	5799	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	1	2. Bodrum	2800 / 197173	İşyeri	59	5814	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	2	2. Bodrum	1919 / 197173	İşyeri	59	5815	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	3	2. Bodrum	2104 / 197173	İşyeri	59	5816	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	5	2. Bodrum	3002 / 197173	İşyeri	59	5818	04.09.2012	15810
10169	74	B Blok	8	2. Bodrum	643 / 197173	İşyeri	59	5821	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	48	1. Kat	543 / 197173	İşyeri	60	5861	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
10169	74	B Blok	56	1. Kat	622 / 197173	İşyeri	60	5869	04.09.2012	15810

2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden 28.09.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

***Beyanlar Hanesinde:**

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

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

***Serhler 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. 28.09.2016 tarihli tapu takyidat belgelerine göre Körfez GYO AŞ mülkiyetinde 73 adet bağımsız bölüm olmasına rağmen, bu bağımsız bölümlerden 21 adedinin satışına yönelik fatura kesilmiş ve daireler sahiplerine teslim tutanağı ile teslim edilmiş, alıcıların 14 günlük cayma süreleri dolmuştur. Bu duruma istinaden Körfez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 52 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

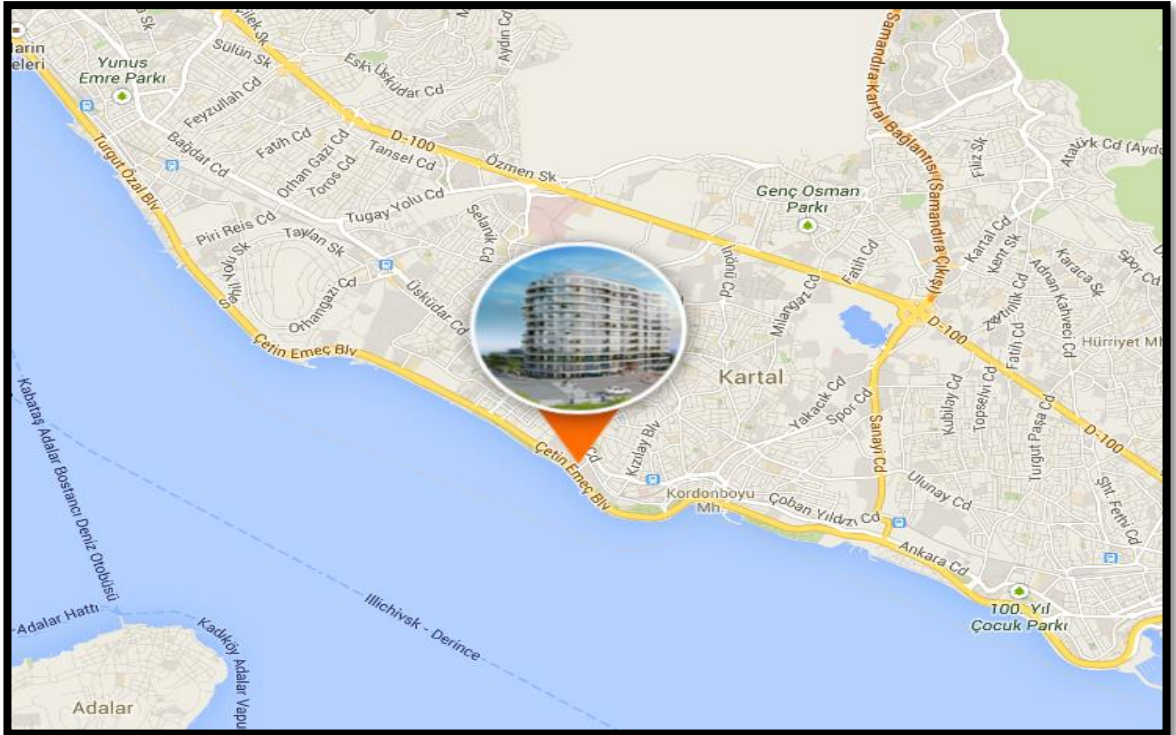
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m²' dir. 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 ise satışlardan geriye kalan ve ekte liste olarak sunulan, tapu kayıtlarında Körfez GYO A.Ş adına kayıtlı bulunan 52 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 yer alan satışlardan geriye kalmış Körfez GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunan 52 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 alacak olan kullanımlar temel olarak konut ve işyeri olarak belirlenmiştir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet de home-office yer alacaktır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

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	43.690

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Kartal İlçesi

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

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

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

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın 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 İnşaatla 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 ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 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 yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir. Bölgede eski ticari ve sanayi tipi yapıların yerine iş merkezleri ve residence tarzında yeni yapılaşmaların yapılmakta olduğu gözlemlenmiş olup, bölgede incelenen projeler A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Bölgede residence tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır. Kadıköy Bölgesinde kentsel dönüşüm yasası kapsamında yenilenen projelere rağbetin artması ile projenin bulunduğu bölgeye olan talep azalmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal İmar Müdürlüğü, Kartal Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- * Güney cephe taşınmazlar deniz-adalar manzaralıdır.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.
- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Nitelikli bir projede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arzı fazladır.
- * Kadıköy Bölgesinde kentsel dönüşüm yasası kapsamında yenilenen projelere rağbetin artması ile bölgeye olan talep azalmıştır.
- * Ülkemizdeki siyasi olaylar gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemektedir.
15 Temmuz olaylarından sonra alınan bazı siyasi kararlar ve projenin ismen yaptığı prestiji kaybetmesi sonucu değerlendirme konusu projenin marka değeri kaybettiği ve projedeki satışların olumsuz yönde etkilendiği bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle taşınmazların geçen senelere kıyasla değer kaybettiği kanaatine varılmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu 52 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
-Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı
kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller



Satılık Konut 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)
Canan Aksoy 0 216 395 05 05	3+1 - 10. kat	147m ²	905.000	6.156
Garanti Gayrimenkul 0 216 387 03 06	2+1 - 2. kat	100m ²	557.000	5.570
Loft Proje Gayrşmenkul 0 532 559 38 69	3+1 - 17. kat	204m ²	1.250.000	6.127
				5.951

*** Dumankaya Vizyon**

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje Kartal 0 216 999 78 28	2+1 - 7. kat	95m ²	440.000	4.632
İlgilisi 0 552 248 00 00	1+1 - 12. kat	67m ²	285.000	4.254
Ones Gayrimenkul 0 216 511 51 41	1+1 - 15.kat	65m ²	320.000	4.923
				4.603

*** Maltepe Deluxia Dragos**

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap 0 216 290 18 38	2+1 - 11. kat	113m ²	585.000	5.177
May Proje 0 536 384 05 44	1+1 - 9. kat	65m ²	355.000	5.462
Ataşehir Güneşli Denge 0 216 290 29 55	2+1 - 11. kat	123m ²	634.000	5.154
Remax Yıldız 0 216 380 17 17	1+0 - bahçe	45m ²	260.000	5.778
Century 21 Efer 0 216 399 76 96	3+1 - 22. kat	145m ²	660.000	4.552
Nova 34 0 216 550 99 81	1+1 - 2. kat	65m ²	340.000	5.231
				5.187

*** Teknikyapı Uprise Elite**

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Life City Gayrimenkul 0 216 684 00 90	4+1 - 1. kat	162m ²	900.000	5.556
3K Proje 0 532 317 10 82	2+1 - bahçe kat	96m ²	529.000	5.510
3K Proje 0 532 317 10 82	1+1 - bahçe kat	56m ²	295.000	5.268
				5.268

*** Espadon Residence**

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

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker 0 216 135 61 08	1+1 - 2. kat	78m ²	389.000	4.987
Remax Piramit 0 216 327 30 35	1+0 - 7.kat	70m ²	470.000	6.714
	2+1 - 3.kat	130m ²	760.000	5.846
	1+0 - 3.kat	76m ²	445.000	5.855
				5.851

*** 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)
Ugs Gayrimenkul 0 216 451 30 01	1+1 - 28. kat	73m ²	380.000	5.205
A&B Gayrimenkul 0 216 356 09 08	2+1 - 7.kat	112m ²	465.000	4.152
Network Gayimenkul 0 532 226 97 09	3+1 - 31. kat	190m ²	1.050.000	5.526
				4.961

*** 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 ile 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)
Tan Gayrimenkul 0 216 452 23 64	1+1 - 16. kat	73m ²	750.000	10.274
May Yapı 0 536 384 05 44	3+1 - 29. kat	230m ²	2.380.000	10.348
Yatırım Uzmanı Gayrimenkul 0 545 500 75 70	3+1 - 3. kat	215m ²	1.950.000	9.070
May Yapı 0 536 384 05 44	1+0 - 7. kat	65m ²	580.000	8.923
				9.654

*** Horizon**

Taşınmazlar ile aynı projede yer alan ikinci el satış rakamlarına ulaşılmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Emlak Küpü 0 216 510 03 38	1+1 - 5. kat	71m ²	520.000	7.324
Pusula Gayrimenkul 0 216 585 46 00	1+1 - 6. kat	74m ²	535.000	7.230
Remax İkon 0 216 383 94 94	6+2 - 6. kat	425m ²	5.400.000	12.706
				9.087

Satılık Ticari Emsaller
1 - Beyan Eden Kişi, Kurum
D&C Emlak

TEL 1 ; 0 537 244 77 79

ALINAN BİLGİ

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

 Bankalar Caddesi üzerinde olduğu beyan edilen 500 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Eski binada yer almakta olup 16.500.-TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir. Dükkan için 4.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	500 .-M ²	4.000.000 .-TL	8.000 .-TL/M ²
KİRALIK	500 .-M ²	16.500 .-TL	33 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Invest İn Sapanca

TEL 1 ; 0 507 824 66 35

ALINAN BİLGİ

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

 Kartal Yukarı 5588 ada 324 parselde bulunan yeni yapıda yer alan köşe dükkandır. Bodrum kat 171 m², zemin kat 174 m² olmak üzere toplam brüt kullanım alanı 345 m² olarak pazarlanmaktadır. 25.000.-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkan için 5.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	345 .-M ²	5.500.000 .-TL	15.942 .-TL/M ²
KİRALIK	345 .-M ²	25.000 .-TL	72 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Coldwell Banker

TEL 1 ; 0 216 370 01 23

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

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

 Yukarı Mahallesi Minibüs Caddesi üzerinde köşe dükkandır. Zemin kat 100 m², bodrum kat 200 m² olmak üzere toplam 300 m² olarak pazarlanmaktadır. Kira getirisinin min.18.000.-TL/ay-25.000.-TL/ay civarında olduğu belirtilen dükkan için 5.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Eski bir binada yer almaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	5.500.000 .-TL	18.333 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	25.000 .-TL	83 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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	20% üzeri
KÖTÜ	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	1% - 10%
BENZER	0%
ORTA İYİ	-10% - (-1%)
İYİ	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	-20% üzeri

Konut Emsalleri Karşılaştırma Tablosu

	Emsal Projenin Adı	Ortalama Birim Değer	Marka Değeri	İnş. Kalitesi	Konum	Manzara	İskonto	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
1	DAP Dragos Royal Towers	5.951	-20%	5%	20%	15%	-12%	6.427
2	Dumankaya Vizyon	4.603	-20%	10%	20%	25%	-12%	5.661
3	Maltepe Deluxia Dragos	5.187	-20%	5%	20%	25%	-12%	6.120
4	Teknikyapı Uprise Elite	5.268	-20%	5%	25%	25%	-12%	6.479
5	Espadon Residence	5.851	-20%	5%	20%	25%	-12%	6.904
6	Kartal Mesa Evleri	4.961	-20%	10%	25%	25%	-12%	6.350
7	İstmarina	9.654	-20%	0%	0%	0%	-13%	6.458
Değerleme Konusu Taşınmazların Bulunduğu Proje İçin Hesaplanmış Ortalama Birim M² Değeri								6.343

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje için bulunan ortalama birim m² değer ~6.343.- TL/m² olup taşınmazlar şerefyelerine göre değişiklik gösterebilmektedir.

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

15 Temmuz olaylarından sonra alınan bazı siyasi kararlar ve projenin ismen yaptığı prestiji kaybetmesi sonucu değerlendirme konusu projenin marka değeri kaybettiği ve projedeki satışların olumsuz yönde etkilendiği bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle taşınmazların geçen senelere kıyasla değer kaybettiği kanaatine varılmıştır.

Dükkan Emsalleri Karşılaştırma

Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazlar mağaza niteliklidir. Bölgede mağaza olarak kullanılabilir dükkanlar emsal olarak bulunabilmiştir. Dükkan birimleri için bulunan emsallerin karşılaştırması aşağıdaki gibidir.

Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 5.000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 7.895.-TL/m² takdir edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemede yakın konumdaki projelerde zemin kattaki dükkan kullanımlarının boş olduğu, sürdürülebilir bir doluluk oranı yakalanmadığı ve dükkan kiralama sükülasyonunun fazla olduğu, rakip projelerin artması ile benzer nitelikli dükkan arzında artış yaşandığı görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu dükkanların mevki, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Emsal Taşınmaz	Birim Değeri	Yapı Kalitesi	Konum	Marka Değeri	İskonto	Düzeltilmiş Birim Değeri
D&C Emlak	8.000	10%	-20%	-20%	-11%	4.683
İnvest İn Sapanca	15.942	5%	-20%	-20%	-12%	8.386
Coldwell Banker	18.333	10%	-20%	-20%	-12%	10.615
Değerleme Konusu Taşınmazların Bulunduğu Proje İçin Hesaplanmış Ortalama Birim M² Değeri						7.895

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAKDİR EDİLEN KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLERİ AŞAĞIDAKİ TABLOLARDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

SIRA NO	BLOK	KAT	DAİRE NO	TİP	NET ALAN	SATIŞ M2	DIŞTAN DIŞA BRÜT ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL DEĞERLER
1	A BLOK	1	38	4+1 A1	213,28	299	240,41	6.545	1.957.000	2.309.260
2	A BLOK	1	39	2+1 A1	144,97	204	163,93	6.074	1.239.000	1.462.020
3	A BLOK	2	44	4+1 B1	203,65	286	230,45	5.850	1.673.000	1.974.140
4	A BLOK	2	45	3+1 B1	141,38	206	164,36	6.757	1.392.000	1.642.560
5	A BLOK	2	47	4+1 A1	213,28	299	240,41	6.605	1.975.000	2.330.500
6	A BLOK	2	48	2+1 A1	144,97	204	163,93	6.137	1.252.000	1.477.360
7	A BLOK	3	51	2+1 C2	91,04	134	105,37	5.597	750.000	757.500
8	A BLOK	3	53	4+1 B2	203,40	286	229,93	5.913	1.691.000	1.995.380
9	A BLOK	4	62	4+1 B2	203,40	286	229,93	5.979	1.710.000	2.017.800
10	A BLOK	4	63	3+1 B2	143,30	208	166,36	7.149	1.487.000	1.754.660
11	A BLOK	4	66	2+1 A2	138,28	197	157,04	6.254	1.232.000	1.453.760
12	A BLOK	5	69	2+1 C1	94,76	138	109,29	5.725	790.000	797.900
13	A BLOK	5	71	4+1 B1	203,65	286	230,45	6.038	1.727.000	2.037.860
14	A BLOK	6	78	2+1 C1	94,76	138	109,29	5.775	797.000	804.970
15	A BLOK	6	80	4+1 B1	203,65	286	230,45	6.101	1.745.000	2.059.100
16	A BLOK	7	87	2+1 C2	91,04	134	105,37	5.843	783.000	790.830
17	A BLOK	7	89	4+1 B2	203,40	286	229,93	6.161	1.762.000	2.079.160
18	A BLOK	8	96	2+1 C2	91,04	134	105,37	5.903	791.000	798.910
19	A BLOK	8	98	4+1 B2	203,40	286	229,93	6.220	1.779.000	2.099.220
20	A BLOK	8	99	3+1 B2	143,30	208	166,36	7.389	1.537.000	1.813.660
21	A BLOK	8	101	4+1 A2	179,57	296	210,66	7.240	2.143.000	2.528.740
22	A BLOK	8	102	2+1 A2	138,28	197	157,04	6.508	1.282.000	1.512.760
23	A BLOK	8	104	2+1 B2	86,87	128	101,25	5.898	755.000	762.550
24	A BLOK	9	105	2+1 C1	94,76	138	109,29	5.964	823.000	831.230
25	A BLOK	9	107	4+1 B1	203,65	286	230,45	6.283	1.797.000	2.120.460
26	A BLOK	9	108	3+1 B1	141,38	206	164,36	7.451	1.535.000	1.811.300
27	A BLOK	9	113	2+1 B1	87,23	129	101,69	5.969	770.000	777.700
28	A BLOK	10	114	2+1 C1	94,76	138	109,29	6.029	832.000	840.320
29	A BLOK	10	116	4+1 B1	203,65	286	230,45	6.343	1.814.000	2.140.520
30	A BLOK	10	117	3+1 B1	141,38	206	164,36	7.515	1.548.000	1.826.640
31	A BLOK	10	122	2+1 B1	87,23	129	101,69	6.023	777.000	784.770
TOPLAM					4628,71	6.644		6.343	42.145.000	48.393.540

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAKDİR EDİLEN OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLERİ AŞAĞIDAKİ TABLOLARDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Ticari Tipi	M2	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL DEĞERLER
1	B Blok	41	1. Kat	Ofis	80	8.013	641.000	756.380
2	B Blok	42	1. Kat	Ofis	81	8.012	649.000	765.820
3	B Blok	48	1. Kat	Ofis	69	8.580	592.000	698.560
4	B Blok	50	1. Kat	Ofis	172	8.320	1.431.000	1.688.580
5	B Blok	51	1. Kat	Ofis	76	8.013	609.000	718.620
6	B Blok	52	1. Kat	Ofis	73	8.014	585.000	690.300
7	B Blok	53	1. Kat	Ofis	75	8.013	601.000	709.180
8	B Blok	54	1. Kat	Ofis	82	8.012	657.000	775.260
9	B Blok	55	1. Kat	Ofis	74	8.000	592.000	698.560
10	B Blok	56	1. Kat	Ofis	87	7.920	689.000	813.020
TOPLAM					869	8.108	7.046.000	8.314.280

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAKDİR EDİLEN DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLERİ AŞAĞIDAKİ TABLOLARDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Ticari Tipi	M2	BİRİM DEĞER	TAŞINMAZIN DEĞERİ	KDV DAHİL DEĞERLER
1	B Blok	1	2.Bodrum	Mağaza	318	5.774	1.836.000,00	2.166.480,00
2	B Blok	2	2.Bodrum	Mağaza	218	5.771	1.258.000,00	1.484.440,00
3	B Blok	3	2.Bodrum	Mağaza	239	5.774	1.380.000,00	1.628.400,00
4	B Blok	5	2.Bodrum	Mağaza	331	5.773	1.911.000,00	2.254.980,00
5	B Blok	8	2.Bodrum	Mağaza	73	8.260	603.000,00	711.540,00
6	B Blok	12	1.Bodrum	Mağaza	74	15.118	976.000,00	1.151.680,00
7	B Blok	14	1.Bodrum	Mağaza	74	15.118	976.000,00	1.151.680,00
8	B Blok	19	1.Bodrum	Mağaza	70	15.118	924.000,00	1.090.320,00
9	B Blok	20	1.Bodrum	Mağaza	72	15.118	950.000,00	1.121.000,00
10	B Blok	21	1.Bodrum	Mağaza	76	15.118	1.003.000,00	1.183.540,00
11	B Blok	22	1.Bodrum	Mağaza	72	15.118	950.000,00	1.121.000,00
TOPLAM					1617		12.767.000,00	15.065.060,00

Niteliği	Satışa Esas Alan	Toplam Değer
31 Adet Konut	6.644	42.145.000
10 Adet Ofis	869	7.046.000
11 Adet Mağaza	1.617	12.767.000
TOPLAM	9.130	61.958.000

KİRALIK EMSALLER

<p>1- Beyan Eden Kişi, Kurum Remax Center</p> <p>TEL 1 ; 0 216 371 05 00</p> <p>ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Taşınmazlarla aynı projede yer alan teraslı cafe 149 m² olarak pazarlanmakta olup, 12.500.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.</p> <table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>149 .-M²</td> <td>12.500 .-TL</td> <td>84 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	149 .-M ²	12.500 .-TL	84 .-TL/M ²				
KİRALIK	149 .-M ²	12.500 .-TL	84 .-TL/M ²					
<p>2- Beyan Eden Kişi, Kurum Remax Mentor</p> <p>TEL 1 ; 0 216 488 20 30</p> <p>ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Taşınmazlarla aynı projede yer alan ofis 80 m² olarak pazarlanmakta olup, 3.500.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.</p> <table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>80 .-M²</td> <td>3.500 .-TL</td> <td>44 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	80 .-M ²	3.500 .-TL	44 .-TL/M ²				
KİRALIK	80 .-M ²	3.500 .-TL	44 .-TL/M ²					
<p>3- Beyan Eden Kişi, Kurum Masal İnşaat</p> <p>TEL 1 ; 0 532 130 41 07 TEL 2 ; 0</p> <p>ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Taşınmazlarla aynı projede yer alan brüt kullanım 128 m², 2+1 olarak pazarlanmakta olup, 2.500.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.</p> <table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>128 .-M²</td> <td>2.500 .-TL</td> <td>20 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	128 .-M ²	2.500 .-TL	20 .-TL/M ²				
KİRALIK	128 .-M ²	2.500 .-TL	20 .-TL/M ²					
<p>4- Beyan Eden Kişi, Kurum Remax Pusula</p> <p>TEL 1 ; 0 216 386 82 82 TEL 2 ; 0</p> <p>ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Taşınmazlarla aynı projede yer alan brüt kullanım 87 m², 1+1 olarak pazarlanmakta olup, 1.900.-TL/ay kira bedeli istenilmektedir.</p> <table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>87 .-M²</td> <td>1.900 .-TL</td> <td>22 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	87 .-M ²	1.900 .-TL	22 .-TL/M ²				
KİRALIK	87 .-M ²	1.900 .-TL	22 .-TL/M ²					
<p>5- Beyan Eden Kişi, Kurum Canan Aksoy</p> <p>TEL 1 ; 0 216 395 05 05 TEL 2 ; 0</p> <p>ALINAN BİLGİ (KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB) Kartal Dap Dragosta10. katta yer alan 3+1, 147 m² pazarlanan dairen için 3.000.-TL/ay kira bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir. Dairenin satılık fiyatı 905.000.-TL'dir.</p> <table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>147 .-M²</td> <td>3.000 .-TL</td> <td>20 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>SATILIK</td> <td>147 .-M²</td> <td>905.000 .-TL</td> <td>6.156 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	147 .-M ²	3.000 .-TL	20 .-TL/M ²	SATILIK	147 .-M ²	905.000 .-TL	6.156 .-TL/M ²
KİRALIK	147 .-M ²	3.000 .-TL	20 .-TL/M ²					
SATILIK	147 .-M ²	905.000 .-TL	6.156 .-TL/M ²					

6- Beyan Eden Kişi, Kurum
Turyap

TEL 1 ; 0 216 290 18 38

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

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

 Maltepe Deluxia Dragos'ta 11. kat 2+1, 111 m² olarak pazarlanan daire için 2.400.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Dairenin satış rakamı 585.000.-TL'dir.

KİRALIK	111 .-M ²	2.400 .-TL	22 .-TL/M ²
SATILIK	111 .-M ²	585.000 .-TL	5.270 .-TL/M ²

7- Beyan Eden Kişi, Kurum
Ugs Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 216 451 30 01

TEL 2 ; 0

ALINAN BİLGİ

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

 Kartal Mesada 20. katta yer alan 1+1, 73 m² olarak pazarlanan daire için 1.350.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın satış bedelinin 350.000.-TL olacağı belirtilmiştir.

KİRALIK	73 .-M ²	1.350 .-TL	18 .-TL/M ²
SATILIK	73 .-M ²	350.000 .-TL	4.795 .-TL/M ²

Kiralık Emsallerin Analizi

Kiralık emsaller incelenmiş olup ortalama aylık dükkan kiralalarının konum, yapı kalitesi vb özellikler kıyaslandığında taşınmazın bulunduğu projede 50.-TL/m²-130.-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/m²-35.-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.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, 52 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.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının konut ünitelerinde %3.98 -%4,92 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 4,90 kullanılmıştır. Kapitalizasyon Oranı aynı bölgede farklı nitelikli taşınmazlarda değişiklik gösterebilmektedir. Bölgede yapılan çalışmalarda konut nitelikli taşınmazlarda kapitalizasyon oranı %4,90 oranında alınan kapitalizasyon oranı, ofis nitelikli taşınmazlarda %5,20, dükkan-mağaza nitelikli taşınmazlarda ise %6,50 oranında olduğu öngörülmüştür.

Kiralık Konut Emsalleri	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 5	147	3.000	36.000	905.000	3,98%
Emsal 6	111	2.400	28.800	585.000	4,92%
Emsal 7	73	1.350	16.200	350.000	4,63%

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazların kira bedelleri emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilmiştir. Takdir edilen kira bedellerine istinaden doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre belirlenen taşınmaz değerleri aşağıdaki gibidir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAKDİR EDİLEN KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLERİ AŞAĞIDAKİ TABLOLARDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

SIRA NO	BLOK	KAT	DAİRE NO	TİP	NET ALAN	SATIŞ M2	DIŞTAN DIŞA BRÜT ALAN	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ	KİRA BİRİM M ² DEĞERİ	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
1	A BLOK	1	38	4+1 A1	213,28	299	240,41	8.200	27,42	4,90%	2.008.163
2	A BLOK	1	39	2+1 A1	144,97	204	163,93	5.200	25,49	4,90%	1.273.469
3	A BLOK	2	44	4+1 B1	203,65	286	230,45	7.000	24,48	4,90%	1.714.286
4	A BLOK	2	45	3+1 B1	141,38	206	164,36	5.800	28,16	4,90%	1.420.408
5	A BLOK	2	47	4+1 A1	213,28	299	240,41	8.200	27,42	4,90%	2.008.163
6	A BLOK	2	48	2+1 A1	144,97	204	163,93	5.200	25,49	4,90%	1.273.469
7	A BLOK	3	51	2+1 C2	91,04	134	105,37	3.100	23,13	4,90%	759.184
8	A BLOK	3	53	4+1 B2	203,40	286	229,93	7.000	24,48	4,90%	1.714.286
9	A BLOK	4	62	4+1 B2	203,40	286	229,93	7.100	24,83	4,90%	1.738.776
10	A BLOK	4	63	3+1 B2	143,30	208	166,36	6.200	29,81	4,90%	1.518.367
11	A BLOK	4	66	2+1 A2	138,28	197	157,04	5.100	25,89	4,90%	1.248.980
12	A BLOK	5	69	2+1 C1	94,76	138	109,29	3.300	23,91	4,90%	808.163
13	A BLOK	5	71	4+1 B1	203,65	286	230,45	7.200	25,17	4,90%	1.763.265
14	A BLOK	6	78	2+1 C1	94,76	138	109,29	3.300	23,91	4,90%	808.163
15	A BLOK	6	80	4+1 B1	203,65	286	230,45	7.300	25,52	4,90%	1.787.755
16	A BLOK	7	87	2+1 C2	91,04	134	105,37	3.300	24,63	4,90%	808.163
17	A BLOK	7	89	4+1 B2	203,40	286	229,93	7.300	25,52	4,90%	1.787.755
18	A BLOK	8	96	2+1 C2	91,04	134	105,37	3.300	24,63	4,90%	808.163
19	A BLOK	8	98	4+1 B2	203,40	286	229,93	7.400	25,87	4,90%	1.812.245
20	A BLOK	8	99	3+1 B2	143,30	208	166,36	6.400	30,77	4,90%	1.567.347
21	A BLOK	8	101	4+1 A2	179,57	296	210,66	8.900	30,07	4,90%	2.179.592
22	A BLOK	8	102	2+1 A2	138,28	197	157,04	5.300	26,90	4,90%	1.297.959
23	A BLOK	8	104	2+1 B2	86,87	128	101,25	3.100	24,22	4,90%	759.184
24	A BLOK	9	105	2+1 C1	94,76	138	109,29	3.400	24,64	4,90%	832.653
25	A BLOK	9	107	4+1 B1	203,65	286	230,45	7.500	26,22	4,90%	1.836.735
26	A BLOK	9	108	3+1 B1	141,38	206	164,36	6.400	31,07	4,90%	1.567.347
27	A BLOK	9	113	2+1 B1	87,23	129	101,69	3.200	24,81	4,90%	783.673
28	A BLOK	10	114	2+1 C1	94,76	138	109,29	3.500	25,36	4,90%	857.143
29	A BLOK	10	116	4+1 B1	203,65	286	230,45	7.600	26,57	4,90%	1.861.224
30	A BLOK	10	117	3+1 B1	141,38	206	164,36	6.500	31,55	4,90%	1.591.837
31	A BLOK	10	122	2+1 B1	87,23	129	101,69	3.200	24,81	4,90%	783.673
TOPLAM					4628,71	6.644		175.500	26,41		42.979.592

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAKDİR EDİLEN OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLERİ AŞAĞIDAKİ TABLOLARDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Ticari Tipi	M2	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ	KİRA BİRİM M ² DEĞERİ	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
1	B Blok	41	1. Kat	Ofis	80	2.800	35,00	5,20%	643.144
2	B Blok	42	1. Kat	Ofis	81	2.800	34,57	5,20%	651.171
3	B Blok	48	1. Kat	Ofis	69	2.600	37,68	5,20%	593.980
4	B Blok	50	1. Kat	Ofis	172	6.200	36,05	5,20%	1.435.786
5	B Blok	51	1. Kat	Ofis	76	2.600	34,21	5,20%	611.037
6	B Blok	52	1. Kat	Ofis	73	2.500	34,25	5,20%	586.957
7	B Blok	53	1. Kat	Ofis	75	2.600	34,67	5,20%	603.010
8	B Blok	54	1. Kat	Ofis	82	2.900	35,37	5,20%	659.197
9	B Blok	55	1. Kat	Ofis	74	2.600	35,14	5,20%	593.980
10	B Blok	56	1. Kat	Ofis	87	3.000	34,48	5,20%	691.304
TOPLAM					869	30.600	35,21		7.069.565

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAKDİR EDİLEN DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLERİ AŞAĞIDAKİ TABLOLARDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

Sıra	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Ticari Tipi	M2	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ	KİRA BİRİM M ² DEĞERİ	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
1	B Blok	1	2.Bodrum	Mağaza	318	11.480	36,10	6,50%	2.119.385
2	B Blok	2	2.Bodrum	Mağaza	218	7.860	36,06	6,50%	1.451.077
3	B Blok	3	2.Bodrum	Mağaza	239	8.630	36,11	6,50%	1.593.231
4	B Blok	5	2.Bodrum	Mağaza	331	11.940	36,07	6,50%	2.204.308
5	B Blok	8	2.Bodrum	Mağaza	73	3.770	51,64	6,50%	696.000
6	B Blok	12	1.Bodrum	Mağaza	74	6.100	82,43	6,50%	1.126.154
7	B Blok	14	1.Bodrum	Mağaza	74	6.100	82,43	6,50%	1.126.154
8	B Blok	19	1.Bodrum	Mağaza	70	5.780	82,57	6,50%	1.067.077
9	B Blok	20	1.Bodrum	Mağaza	72	5.940	82,50	6,50%	1.096.615
10	B Blok	21	1.Bodrum	Mağaza	76	6.270	82,50	6,50%	1.157.538
11	B Blok	22	1.Bodrum	Mağaza	72	5.940	82,50	6,50%	1.096.615
TOPLAM					1617	79.790	49,34		14.734.154

Niteliği	Satışa Esas Alan	Toplam Değer
31 Adet Konut	6.644	42.979.592
10 Adet Ofis	869	7.069.565
11 Adet Mağaza	1.617	14.734.154
TOPLAM	9.130	64.783.311

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan Horizon Projesinde yer alan 52 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü değerleri 2 farklı yöntem ile takdir edilmiştir. Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Doğrudan Kapitalizasyon Yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

55 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	61.958.000,00
55 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.USD)	17.511.163,87

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına göre;

55 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	64.783.310,90
55 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.USD)	18.309.680,32

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, toplam 178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar 52 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takdir edilen mevcut durum değerleri rapor içerisindeki tablolarda belirtilmiştir.

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

10169 ada (eski 1866 ada) 74 parsel üzerinde Kartal Horizon ismiyle geliştirilmekte olan proje için 178 adet bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının 19.03.2012 tarihli Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin 12.12.2014 tarihli Ek Protokolü bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmede "Arsa Maliki: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Yüklenici: Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasındaki Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi koşullarına istinaden, Arsada yapılacak bağımsız bölümlerin ve tüm yapıların ilgili mevzuata, sözleşme ve eklerinde belirtilen esas ve sürelerle uygun olarak "Anahtar Teslim" esaslarına göre inşa edilmesi işbu sözleşmede belirtilen esaslar dahilinde belirlenecek fiyatlardan satışlarının YÜKLENİCİ tarafında yapılarak işbu sözleşmede zikredilen satış vaadi asgari bedelinin ARSA MALİKİ'ne garanti ve taahhüt edilmesi, ayrıca bu asgari bedelin iki katını (181.000,000.-TL'yi) aşan nihai toplam satış hasılatının ise Taraflar arasında %50 oranında paylaşılması ile paylaşma sonucu belirlenen kısmın ARSA MALİKİ'ne nihai satış bedeli olarak ödenmesi; bunun karşılığında ARSA MALİKİ'nin, maliki bulunduğu ARSA'yı bu sözleşmede belirtilen esas ve oranlar doğrultusunda YÜKLENİCİ'ye devretmesi ile tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri işbu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir." denilmektedir. Değerleme raporunda bu sözleşmenin değeri değil sözleşmeye konu olan Horizon projesinde inşa edilmiş olan 178 adet bağımsız bölümün satışından geriye kalan 52 adet bağımsız bölümün anahtar satışı değerleri takdir edilmiştir. Bu kapsamda malik ve yüklenicinin payları ve paylarının karşılıkları ifade edilmemiş olup sadece sözleşmeye konu olan bağımsız bölümlere ilişkin değer takdiri yapılmıştır.

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 alınarak kat irtifakı kurulmuş olup inşaat fiziki olarak tamamlanmıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınmasından sonra kat mülkiyeti kurularak yasal sürecin tamamlanması gerekmektedir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 Kira Değeri Analizi

Taşınmazların kira değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak takdir edilmiştir. Münferit değerler 6.3.1 başlığı altında mevcuttur.

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 Analizi, İmar Bilgileri Analizi, Taşınmazların Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu 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 52 adet bağımsız bölümün;

30.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

61.958.000 .-TL

(Altmış Bir Milyon Dokuz Yüz Elli Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

71.480.680 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJEDE YER ALAN 52 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
61.958.000	17.511.164	16.742.690	71.480.680

KDV oranları konut nitelikli taşınmazlarda net alanlar 150 m² altı ise %1, 150 m² üzeri ise %18 olarak hesaplanmıştır. Dükkan ve ofis nitelikli taşınmazlarda KDV oranı %18'dir.

1 USD = 3,5382 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,7006 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Şerife 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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.