

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

---

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE YER ALAN  
HORIZON PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	05.11.2014
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	20.11.2014
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	26.12.2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.12.2014
<b>RAPOR NO</b>	KRF-1410001
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN HORIZON PROJESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KORDONBOYU MAHALLESİ ÇİLEK SOK. NO:1 KARTAL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

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

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının 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; 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 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 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 tarihi itibarıyla mevcut ve tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 29.12.2014 tarih ve KRF-1410001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL 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 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1402001		
Rapor Tarihi	28.02.2014		
Rapor Konusu	HORİZON PROJESİ		
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	62.820.555		

**1.6 - Değerleme Rapor Özeti**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE YER ALAN HORIZON PROJESİ ( 178 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM )
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2014

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BAKINIZ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	MEVCUTTA PARSEL ÜZERİNDE İNŞAA HALİNDE TAŞINMAZ BULUNMAKTADIR.
İMAR DURUMU	BAKINIZ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	65.453.035 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50 )	112.042.056 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : KARTAL  
Bucağı :  
Mahallesi : AŞAĞI MAHALLESİ  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 1866  
Parsel No : 74  
Alanı : 5.982,91  
Vasfı : ARSA  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
Sahibi : KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No :  
Cilt/Sayfa No :  
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Aşağıdaki listede sunulmuştur.*  
Tapu Tarihi :



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

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

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

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden 19.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

\*Beyanlar Hanesinde:

\*19.10.1993 tarihinde 5684 yevmiye no ile "beyannamede işaretli kamu kullanımına açık binalar mevcuttur." (Bu beyanın eski tarihli olduğu görülmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkul üzerinde yeni yapılara ilişkin inşaat çalışmaları yürütülmekte olup, üzerinde kamu kullanımına açık herhangi bir bina yer almamakta 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)

\*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)

\*Şerhler Hanesinde:

08.11.2012 tarih 20151 yevmiye ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 0.01 KRŞ bedelle 99 yılına 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

Taşınmaz 23/09/2011 tarihinde satış işleminden tamamı Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Konu parsel üzerinde 04.09.2012 tarih 15810 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.

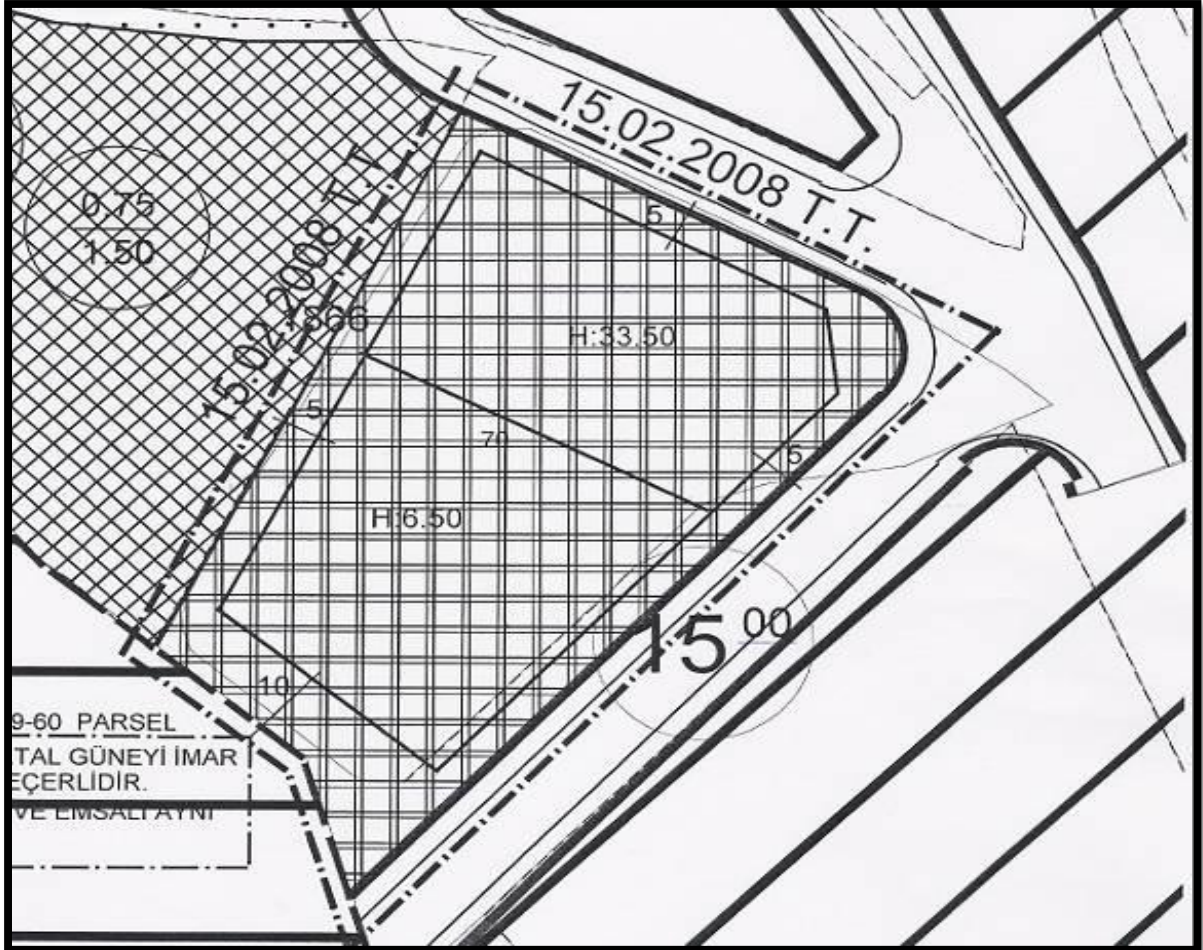
### 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

Konu gayrimenkul imar uygulamaları açısından Kartal Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları içindedir. Konu gayrimenkulün imar durumu ile ilgili olarak Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden bilgi alınmıştır. Konu gayrimenkul 19.09.2006 tarihinde onanan 1/1.000 Ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır. Ancak belediyeden edindiğimiz bilgiye göre konu gayrimenkul için 15.02.2008 tarihinde imar planı tadilatı gerçekleştirilmiştir. Buna göre; konu gayrimenkulün fonksiyonu: "Ticaret+Hizmet" olarak belirlenmiştir.

Aşağıda konu gayrimenkule ilişkin 1/1.000 Ölçekli İmar Planı örneği yer almaktadır. Buna göre; konu arsada "kitle imarlı" olarak ifade edilen yapı tarzına izin verilmiştir. Sahil tarafına bakan ön kısımda ve arka kısımda olmak şartıyla 2 blok yapılabilir. Ön bölümde kalan alanda H: 6.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir, arka bölümde ise H:33.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir. Çekme mesafeleri ön yoldan 10 metre, yan yollardan 5 metre olarak görülmektedir.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 1866 ada 74 parsel için düzenlenmiş, 27.07.2009 tarih 3-03 ilk ruhsatı , yenileme amaçlı 18.07.2012 tarih 3-66 numaralı 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.

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 m<sup>2</sup>'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009,00 m<sup>2</sup>'dir.

ADA	PARSEL	KULLANIM AMACI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT NO	TADİLAT RUHSAT TARİHLERİ	TADİLAT RUHSAT NO	RUHSAT ALANI ( m <sup>2</sup> )
1866	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	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 <sup>2</sup> )
1866	74	A Blok	18.07.2012	3-66	122	5A	29.681,00
1866	74	B Blok	18.07.2012	3-66	56	5A	14.009,00
<b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b>							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

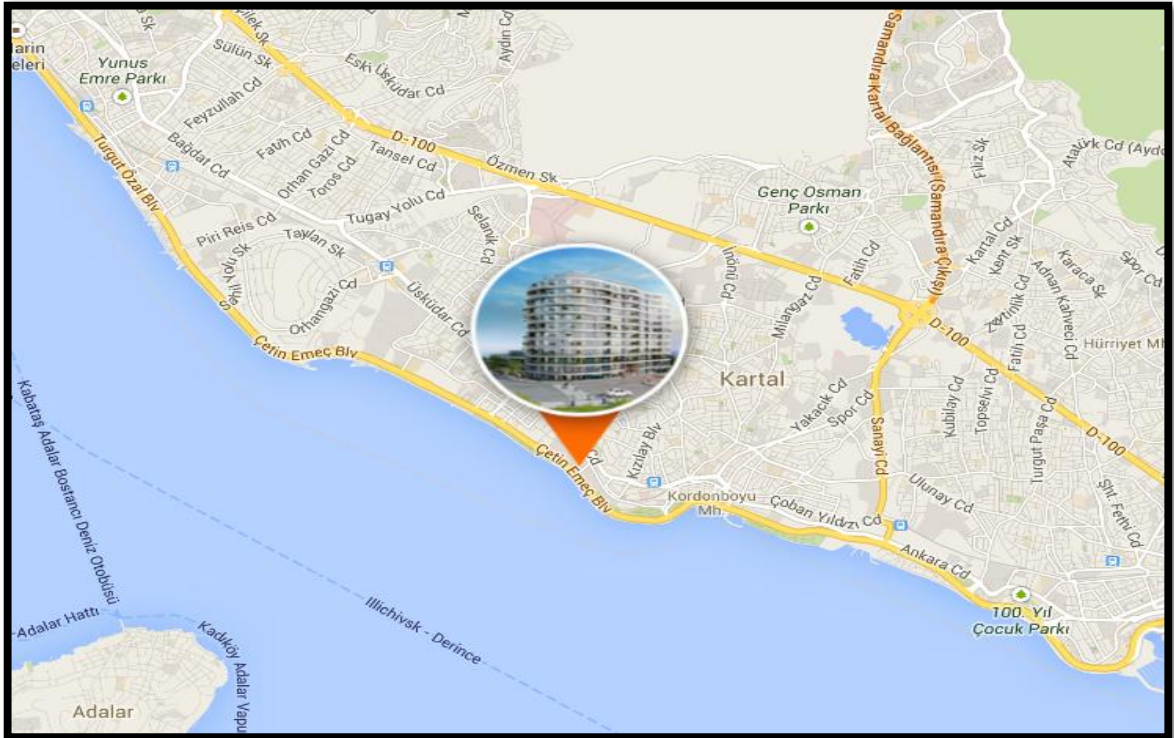
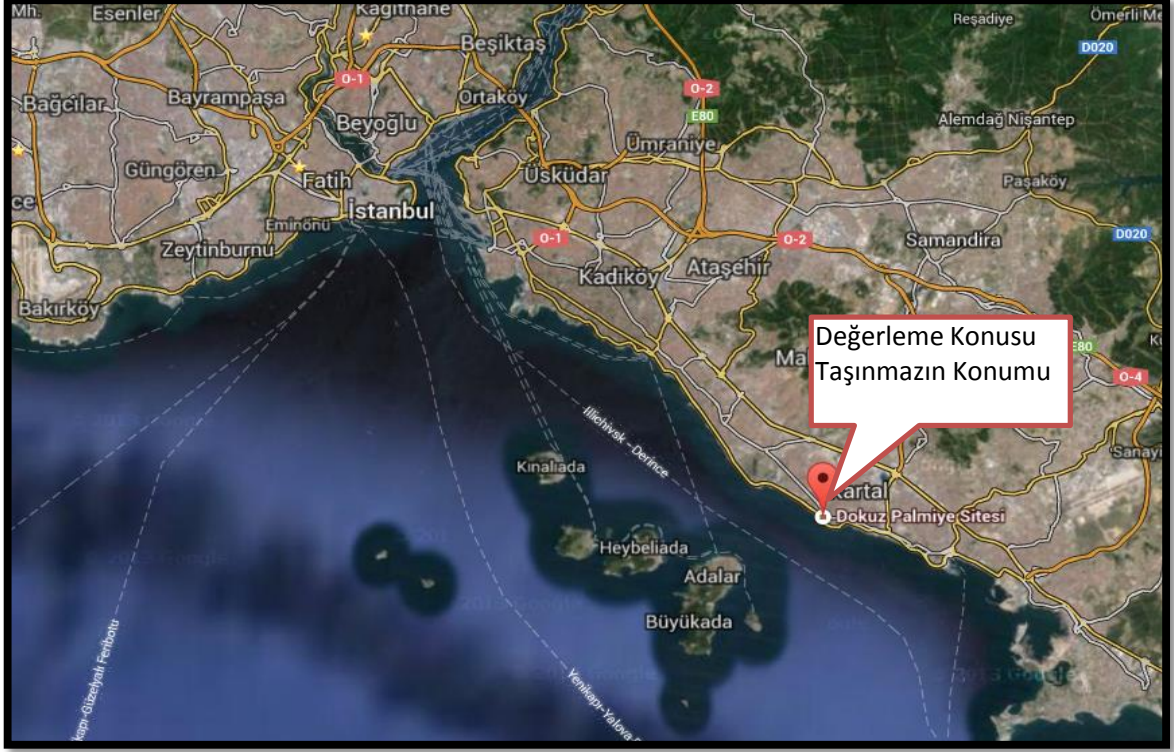
#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Horizon olarak isimlendirilmiş proje kapsamında A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690m<sup>2</sup> dir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.



### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

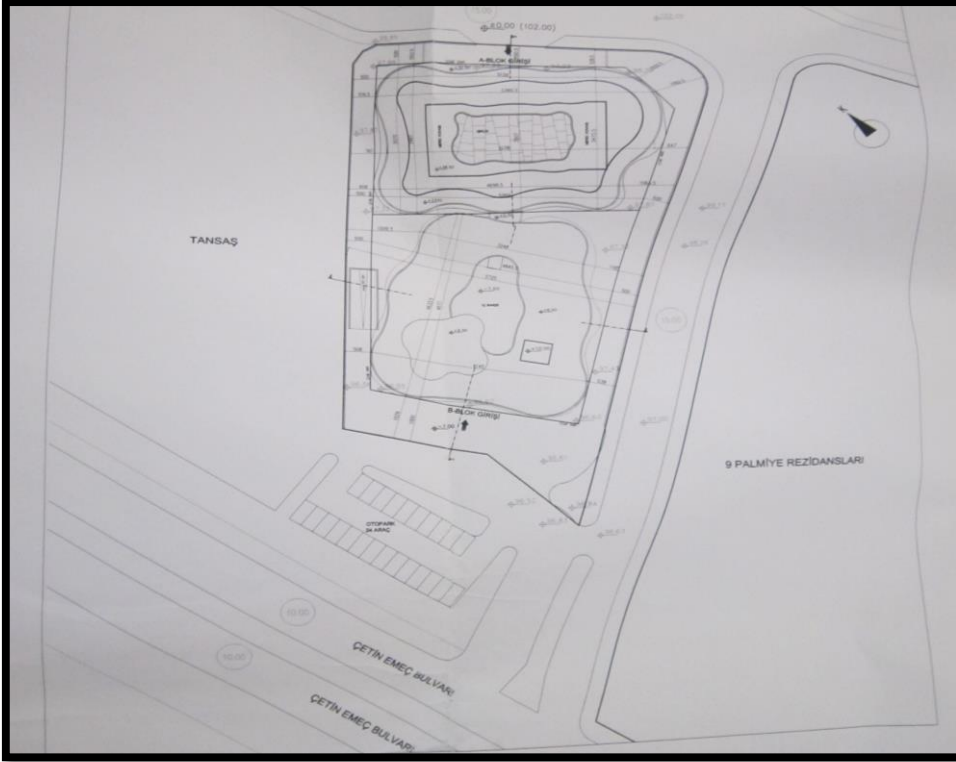
### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İstanbul Kartal İlçesi Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi sözleşmeli olan Dumankaya Horizon projesidir. Konu parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje, A ve B Bloklar olmak üzere iki farklı bloktan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 43.690 m<sup>2</sup>'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 olacaktır. 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 faaliyeti devam etmektedir. A Blokta kaba inşaat 7.normal kat seviyesinde olup inşaat seviyesiyaklaşık % 22 düzeyindedir. B Blok'un inşaat tamamlanma oranı yaklaşık % 80 olup; kaba inşaat ve tesisat montajı tamamlanmış olup ince imalatlar devam etmektedir.



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

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

Ada	Parsel	Blok	Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	Ticaret Satış Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Diğer Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
1866	74	A	18.256,00	1.641,00	9.784,00
1866	74	B		6.531,00	7.478,00

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

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

#### 4.1.2 - Kartal İlçesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki önemli yerleşimlerden biri olan Kartal; Pendik, Maltepe, Sultanbeyli ve Marmara Denizi ile çevrilidir. Büyük ölçekli ilk kentsel dönüşüm projesi ile 2006 yılından itibaren gündemdedir. İlçe, dönüşüm projesini henüz hayata geçirememiş olmakla birlikte, gayrimenkul sektörünün hareketliliğinden payına düşeni almaya devam etmektedir.

Kartal'ı demografik ve ekonomik olarak değerlendirdiğimizde ise, özellikle çevresindeki yerleşimlerle büyük bir nüfusa ev sahipliği yaptığı dikkati çekmektedir. Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ve Maltepe ilçelerinde yaşayan toplam nüfus 2,030,090 kişidir. Bu rakam İstanbul nüfusunun %14.6'sına, Anadolu Yakası'nın ise yaklaşık olarak %42'sine karşılık gelmektedir.

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

İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy-

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

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

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

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, 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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç 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.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmelerinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- \* Geniş deniz ve ada manzarası bulunmaktadır.
- \* Ruhsatı alınmış olup inşaat başlanmış durumdadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* İnşaat çalışmaları devam etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yine Projenin Sözleşme Koşulları Dikkate Alındığında Değerleme Tarihi itibariyle Körfez GYO A.Ş. Açısından Değeri'nin bulunması aşamasında Nakit akımları ve sözleşme koşullarında belirtilen ödeme planları dikkate alınmıştır.

-Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı


#### Satılık Emsaller

#### Konut Emsalleri

##### \* Dumankaya Ritim İstanbul

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


Projede yer alan, alanları 53 – 203 m<sup>2</sup> aralığındaki ofis üniteleri için istenilen satış fiyatları 292,500 1,299.600 TL, birim satış fiyatları da 5,430 – 6,316 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

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




\* **Dumankaya Vizyon**

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

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
	1+1	67m <sup>2</sup>	180.000	2.687
	2+1	88m <sup>2</sup>	365.000	4.148
	2+1	104m <sup>2</sup>	430.000	4.135
	3+1	119m <sup>2</sup>	475.000	3.992


\* **Teknik Yapı, Deluxia Dragos**

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

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
	Stüdyo	32-43 m2	190.000.-TL	5.937
	1+1	58-65 m2	325.000.-TL	5.416
	3+1	123-132 m2	675.000.-TL	5.487


**\* 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 m<sup>2</sup> 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.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
	Stüdyo	59-120 m2	282,000 - 774,000.-TL	4,780 - 6,450
	1+1	73 - 159 m2	320,000 - 1,320,000.-TL	4,380 - 8,300
	2+1	114 - 150m2	500,000 - 800,000.-TL	4,390 - 5,330


**\* Monumento Kartal**

Kartal Monumento projesinde ilk 10 katta 1+0 home ofisler, 11 ila 15 katlarda 1+1 rezidans dairelerbulunmaktadır. Projede 90 adet home ofis, 42 adet rezidans ve 4 adeti ticari alan yer almaktadır. Projede yer alan 1+0 daireler 69 m<sup>2</sup>, 1+1 rezidans daireler ise 99 m<sup>2</sup> olarak tasarlanmıştır.

Satış Ofisi	Daire Tipi	Alanı	Başlangıç Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
	1+0	73 m2	431.644.-TL	5.913
	Ofis	142 m2	800,000.-TL	5.634
	Ofis	142 m2	820,000.-TL	5.775

\* **Kartalkule Projesi**


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

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

\* **Kartal Mesa Evleri**

	İlgili	İletişim	Tip	m <sup>2</sup>	Toplam	Birim/m <sup>2</sup>
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	1+1	61	265.000	4.344
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	2+1	107	385.000	3.598
	Hedef Gayrimenkul	(212) 323 38 38	3+1	168	675.000	4.018

\* **Kartal Asia Residence Kiralık**

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

\* **Teknik Yapı Uprise Elite**

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

\* **Dumankaya Horizon Satış Ofisi**

Tel 0216 306 49 68

Projenin satış ofisi ile yapılan görüşmede 1+1 daireler 74, 83 ve 87 m2 olarak pazarlanmakta, 2+1 daireler 129-204 m2 aralığında pazarlanmakta, 3+1 daireler 206-219 m2 arasında pazarlanmakta ve 4+1 daireler ise 286-299 m2 arasında pazarlanmaktadır. 1+1 daireler 584.000-648.000 TL aralığında; 2+1 daireler 1.022.000-1.886.000 TL aralığında, 3+1 daireler 2.179.000-2.530.000 TL aralığında, 4+1 daireler ise 2.170.000-2.646.000 TL aralığındaki bedellerle pazarlanmaktadır. Halihazırda satışta olan ofis bölümleri ise 67 m2 ve 171 m2 olarak iki tiptedir. 67 m2 ofis için 842.000 TL, 171 m2 ofis için ise 2.144.000 TL istenmektedir.

**Ticari Emsalleri****\* Özden Emlak**

Tel 0536 813 22 53

Aynı mahallede sokak içerisinde yer alan sahile yakın konumlu dükkan kiralık olarak pazarlanmaktadır. 260 m2 kullanım alanına sahip olup tek kattan oluşmaktadır. Zemin katta konumlanmıştır.

<b>SATILIK</b>	260 .-M <sup>2</sup>	7.500 .-TL	29 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

**\* Dumankaya Ticari**

Tel 0216 585 46 00

Dumankaya satış ofisi tarafından pazarlanan taşınmaz değerlendirme konusu projenin B bloğunda bulvar cephe olarak konumlanmıştır. 149 m2 olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	149 .-M <sup>2</sup>	1.926.000 .-TL	12.926 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

**\* Kaçmaz Emlak Küçükyalı Temsilciliği**

Tel 0532 462 05 67

İstanbul Marina projesinde yer alan taşınmaz açık bir deniz manzarasına sahip olup home ofis olarak pazarlanmaktadır. 77 m2 olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	77 .-M <sup>2</sup>	900.000 .-TL	11.688 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

**\* DC Emlak Danışmanlığı**

Tel 0537 959 66 64

Taşınmaz Kartal merkeze yakın bir konumda yer almaktadır. 110 m2 tek kat kullanım alanına sahiptir. Halihazırda eczane olarak kullanıldığı ve 8.400 TL kira getirisi bulunduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	1.600.000 .-TL	14.545 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

**\* Point Gayrimenkul Ofisi**

Tel 0530 926 09 08

Taşınmaz aynı lokasyonda yer almaktadır. Birçok işe uygun olduğu ifade edilmiştir. 400 m2 olarak pazarlanmakta olup 2 kattan oluşmaktadır.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	2.750.000 .-TL	6.875 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**Arsa Emsalleri****\* Yöney Gayrimenkul**

Tel 0533 462 75 65

Taşınmaz Kartal sahilinde yer almaktadır. 12.500 m2 yüzölçümlü olduğu belirtilmiş olup ticaret + konut lejantlıdır. Taşınmaz için 80.000.000\$ istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	12500 .-M <sup>2</sup>	176.000.000 .-TL	14.080 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

**\* Century ABC Gayrimenkul**

Tel 0532 213 44 42

Kartal Çarşısında Kartal stadının hemen üstünde yer alan parsel Kaks:1.75 emsalli ticaret alanında yer almaktadır. Taşınmaz için 4 bodrum, zemin kat ve 3 normal kat için yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat toplam inşaat alanının 10.624 m2 olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	2550 .-M <sup>2</sup>	13.800.000 .-TL	5.412 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

**\* Caddebostan Gayrimenkul**

Tel 0533 325 90 17

Taşınmaz Kartal sahilde yer almaktadır. Kentsel dönüşüm alanında yer aldığı belirtilmiştir. 15.000 yüzölçümlüdür. Kaks:3 olan ticaret alanında yer almaktadır. Her türlü ticari proje yapılabilmektedir.

<b>SATILIK</b>	15000 .-M <sup>2</sup>	135.500.000 .-TL	9.033 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	1866 ADA 74 PARSEL	1. Arsa Emsali	2. Arsa Emsali	3. Arsa Emsali
SATIŞ FİYATI		176.000.000	13.800.000	135.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.982,91	12.500	2.550	15.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		14.080	5.412	9.033
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI		E:2,25	H:9,50	E:3
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		22%	52%	-18%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>10.940</b>	<b>17.178</b>	<b>8.226</b>	<b>7.407</b>

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan arsa pazarı incelendiğinde, imar planları onaylanmış bölgelerde istenen arsa Brüt alan üzerinden belirlenen ortalama birim fiyatların da 8.000-15.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında oldukları görülmüştür. Kentsel dönüşüm proje alanında yer alan arsalar için istenen satış bedelleri ise daha çok 4.000-5.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı'na Göre Taşınmazın Arsa Değeri			
Ada/Parsel	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Arsa Değeri (TL)
1866/74	5.982,91	10.940,00	65.453.035,40
<b>TOPLAM</b>	<b>5.982,91</b>	<b>10.940,00</b>	<b>65.453.035,40</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Dumankaya Vizyon	Ritim İstanbul	Espadon Residence
SATIŞ FİYATI		450.000	400.000	1.320.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	104	70	159
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.327	5.714	8.302
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-3%	-3%	-3%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		27%	27%	27%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>7.770</b>	<b>5.495</b>	<b>7.257</b>	<b>10.543</b>

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; üst düzey gelirin tercih ettiği konut bölgesi olduğu gözlemlenmiştir. Bölgedeki konut rakamlarının nitelikli sitelerde (sosyal tesis alanları, güvenli, havuzlu, inşaa kalitesi yüksek vb.) 6.500.-TLm<sup>2</sup>-8.500.-TL/m<sup>2</sup> olduğu gözlemlenmiştir.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Kaçmaz Emlak	Remax Mentor	Point Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		900.000	1.600.000	2.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	77	110	400
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		11.688	14.545	6.875
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		22%	-18%	65%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>12.510</b>	<b>14.260</b>	<b>11.927</b>	<b>11.344</b>

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde ticari gayrimenkul değerlerinde bölge bazında değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir . E-5 ve Adliye bölgesinde ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 10.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 15.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Ara bölgede konumlu ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 5.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 7.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Proje kapsamında ortalama ticari birim m<sup>2</sup> değeri olarak 12.510 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Home ofis olarak kullanılan ticarilerinin ise değerinin 9.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 11.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

## Projenin Maliyet Hesapları

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

Ayrıca Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değer de Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı'nın değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre proje için düzenlenmiş olan ve ekte sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değer üzerinden sözleşmede belirtilen koşullara göre projenin toplam değerinin **235.539.137 -TL** sonucuna ulaşılmıştır. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı % 50 olup **117.769.568 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

**Rapor tarihi itibariyle projenin toplam arsa değeri için; 65.453.035 -TL takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak değeri hesaplanmıştır.

Tüm yapılar için birim inşaat maliyeti yapı ruhsatlarında belirtilmiş olan yapı sınıflarına göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili tebliğinde belirtilmiş olan birim yapı maliyetleri kullanılmıştır.

İnşaat tamamlanma oranı alınan bilgilere A Blok kaba inşaatının % 20 , ve B blok kaba inşaatının % 80 seviyesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlerle aşağıdaki hesaplamalar sonucu projenin ortalama inşaat seviyesi %39 olarak kabul edilmiştir..

	Ruhsat İnşaat Alanı	Blok Bitmişlik Seviyesi	Mevcut İnşaat Alanı
A BLOK	29.681,00	0,20	5.936,2
B BLOK	14.009,00	0,80	11.207,2
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	43.690,00	<b>Toplam Mevcut İnşaat Alanı</b>	<b>17.143,4</b>
<b>Projesinin Mevcut İnşaat Seviyesi</b>		<b>%</b>	<b>0,39</b>

## İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI

### Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı

BİNALAR (V.A)                      1.040 .-TL/M<sup>2</sup> X            43.690,00 M<sup>2</sup> =            45.437.600 .-TL

<b>Projenin Tamamı İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>	<b>= 45.437.600 .-TL</b>
--------------------------------------------------------------	--------------------------

*Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı*                      =            **39,00%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>= 17.720.664 .-TL</b>
-------------------------------------	--------------------------

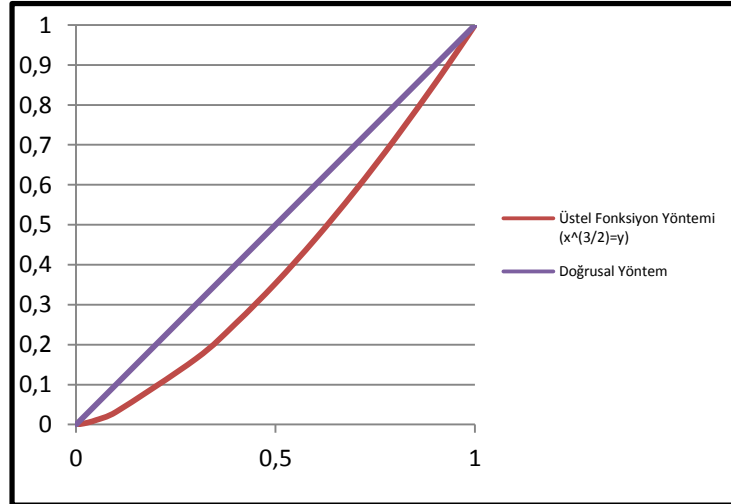
## GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

### Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

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

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

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



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

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

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 39,00%  
**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 24,36%**

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	<b>235.539.137</b>	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	45.437.600	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	65.453.035	.-TL

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 124.648.501** .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 24,36%

**GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 30.358.756** .-TL

### Projenin Maliyet Açısından Tamamlanma Oranı Hesabı

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

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

Projenin Tamamı için Öngörülen Geliştirme Maliyeti = 124.648.501 .-TL

**Projenin Tamamı için Öngörülen Maliyet = 170.086.101** .-TL

Projenin Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti = 17.720.664 .-TL

Projenin Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti = 30.358.756 .-TL

**Projenin Mevcut Durumu için Gerçekleşen Toplam Maliyet = 48.079.420** .-TL

**Projenin Tamamlanma Oranı = 28%** .-TL

### PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 65.453.035 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 17.720.664 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 30.358.756 .-TL

**MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 113.532.455** .-TL

**TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 48.936.403** .-USD

Sözleşmeye konu Projenin mevcut durum değeri **113.532.455 -TL** olarak hesaplanmıştır.

## 6.2 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

### 6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

#### Genel Kabuller

- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

#### Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edileceği planan proje 2 bloktan oluşan proje olup, A blok konut brüt satış esas alanı 19.132,00 m<sup>2</sup>, A blok ticaret brüt satışa esas alanı 1.352,00 m<sup>2</sup>, B blok ticaret brüt satışa esas alanı 3.489,00 m<sup>2</sup> ve B blok home -ofis brüt satışa esas alanı 3.150,00 m<sup>2</sup>olarak dikkate alınmış olup alan bilgileri şirket tarafından tarafımıza gönderilen listelerden ve bilgilerden alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Projenin 2013 yılında inşaatına başlanmış olması ve satışlarının yapılmış olması nedeniyle ilk dönemde geçmiş indirgeme yapılmamıştır. Nakit akışı tablosunda, 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.
- Satılabilir konut alanlarının birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 7.770.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %8 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir ticari ünitelerin birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 12.510-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir home- ofis ünitelerin birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9.500.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

## Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

### Yapı Birim Maliyetleri

Parsel üzerindeki konut+ ticaretten oluşan Horizon projesi inşa edileceği bilinmekte olup proje geneli incelendiğinde inşa kalitesinin **lüks olacağı** öngörülmüştür. Proje genelinde alınan ruhsatlar doğrultusunda ortalama birim maliyet hesabı göz önünde bulundurularak birim maliyet 1.040.-TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

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

Dağılım	Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem
		11,00%	1.040,00 TL/m <sup>2</sup>	1.154,40 TL/m <sup>2</sup>

### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Ruhsat bilgilerine göre **43.690,00 m<sup>2</sup>** inşaat alanına sahip olması öngörülen konut/ticaret projesi için öngörülen inşaat süresi **3 yıldır**. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiş olup oluşan maliyet dağılımı tabloda gösterilmiştir.

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

### Satış / Pazarlama Giderleri

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

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

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta-üst ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m<sup>2</sup> ila 50,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değişeceği düşünülmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **20,00 TL/m<sup>2</sup>** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

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

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

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

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

### a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

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

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

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

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



#### b. Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

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

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

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

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

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

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

## 6.2. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Arsanın Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları **%11,00** indirgeme oran (edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş) ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Projenin net bugünkü değeri olarak da **235.539.137 -TL** olarak takdir edilmiştir. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan hasılat payı % 50 olup 117.769.568 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
<b>İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)</b>			<b>11,00%</b>
<b>Proje Değeri</b>	27.123,00	8.684,11	<b>235.539.137 TL</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	43.690,00	1.040,00	<b>45.437.600 TL</b>
<b>Satış &amp; Pazarlama Maliyeti</b>	43.690,00	24,59	<b>1.074.304 TL</b>
<b>Proje Geliştirme ve Yönetim Maliyeti</b>	43.690,00	1.569,11	<b>68.554.623 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>5.982,91</b>	<b>20.136,12</b>	<b>120.472.611 TL</b>

### PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Projenin sözleşme gereği Körfez GYO A.Ş. ' ye ait payı % 50.00' dir.

Sözleşme gereği Körfez GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Körfez GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Körfez GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Körfez GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

<b>PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)</b>	=	<b>113.532.455 .-TL</b>
-----------------------------------------------------------------------------	---	-------------------------

<b>PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 50) (TL)</b>	=	<b>56.766.228 .-TL</b>
---------------------------------------------------------------------------------------------	---	------------------------

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

<b>PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)</b>	=	<b>65.453.035 .-TL</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	---	------------------------

### Projenin Sözleşme Koşulları Dikkate Alındığında Değerleme Tarihi İtibariyle Körfez GYO A.Ş. Açısından Değeri

Projenin değerlendirme tarihi itibari ile arsa sahibi açısından değeri, 19.03.2012 tarihli sözleşmede belirtilen koşullara ve bu sözleşmenin eki olan 17.02.2014 tarihli Ek Protokol 1 ve 12.12.2014 tarihli Ek Protokol 2 sözleşmesine bağlı olarak arsa satışı karşılığında elde edilecek gelirin bugünkü karşılığını ifade etmektedir. Bu değer hesaplanmasında Körfez GYO A.Ş. tarafından yönlendirilen geri ödeme planında yer alan ödenmiş ve ödenecek taksitler dikkate alınmıştır. 12.12.2014 tarihine kadar yapılan ödemelerin toplam değeri **33.419.483.-TL** olduğu bilgisi alınmış olup bu değer tablolarda Ödenen Kısım olarak ifade edilmiştir. Ödenmeyen taksitlerin hesaplamasında ise ödeme planında yer alan her bir taksit bugünkü değerine indirgenerek belirtilmiştir. Sözleşme gereği ödeme yapılmadığı takdirde tapu devri de yapılmayacağı için tahsilat riskinin düşük olduğu kabul edilmek sureti ile risk oranının da düşük olacağı öngörülerek gelecekteki tahsilatların indirgenme oranı %10 olarak kabul edilmiştir. Yapılan hesaplamalar neticesinde 12.12.2014 tarihinden itibaren 15.10.2016 tarihine kadar yapılacak olan, ilk 3 dönemi ödemesiz toplam 24 dönemin ödemelerinin bugünkü toplam değeri ~ **49.817.563 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tarih	Tutar	Durumu
15.06.2012	692.691 TL	ÖDENDİ
15.07.2012	692.691 TL	ÖDENDİ
15.08.2012	465.480 TL	ÖDENDİ
15.09.2012	938.300 TL	ÖDENDİ
15.10.2012	713.610 TL	ÖDENDİ
15.11.2012	1.385.995 TL	ÖDENDİ
15.12.2012	1.410.836 TL	ÖDENDİ
15.01.2013	1.274.794 TL	ÖDENDİ
15.02.2013	1.274.794 TL	ÖDENDİ
15.03.2013	725.003 TL	ÖDENDİ
15.04.2013	1.029.329 TL	ÖDENDİ
15.05.2013	2.135.434 TL	ÖDENDİ
15.06.2013	2.452.257 TL	ÖDENDİ
15.07.2013	2.217.425 TL	ÖDENDİ
15.08.2013	1.313.293 TL	ÖDENDİ
15.09.2013	2.015.811 TL	ÖDENDİ
15.10.2013	1.757.875 TL	ÖDENDİ
15.11.2013	1.757.874 TL	ÖDENDİ
15.12.2013	1.997.401 TL	ÖDENDİ
15.01.2014	1.993.390 TL	ÖDENDİ
15.02.2014		
15.11.2014	5.175.200 TL	ÖDENDİ
<b>TOPLAM</b>	<b>33.419.483 TL</b>	<b>ÖDENDİ</b>
15.11.2014 TARİHİNE KADAR ÖDENMİŞ KISIMIN TOPLAM DEĞERİ		<b>33.419.483,00 TL</b>

Tarih	Geri ödeme Planı	Gerçekleşen Ödeme (TL)	Geri Ödemenin Bugünkü Değer, TL
15.11.2014	0 TL	0,00	0,00 TL
15.12.2014	0 TL	0,00	0,00 TL
15.01.2015	0 TL	0,00	0,00 TL
15.02.2015	500.000 TL	0,00	487.753,85 TL
15.03.2015	500.000 TL	0,00	483.738,81 TL
15.04.2015	500.000 TL	0,00	479.756,83 TL
15.05.2015	1.000.000 TL	0,00	951.615,26 TL
15.06.2015	1.000.000 TL	0,00	943.781,87 TL
15.07.2015	1.000.000 TL	0,00	936.012,96 TL
15.08.2015	1.500.000 TL	0,00	1.392.462,01 TL
15.09.2015	2.000.000 TL	0,00	1.841.332,95 TL
15.10.2015	2.000.000 TL	0,00	1.826.175,69 TL
15.11.2015	2.500.000 TL	0,00	2.263.929,00 TL
15.12.2014	2.500.000 TL	0,00	2.245.293,07 TL
15.01.2016	3.000.000 TL	0,00	2.672.172,65 TL
15.02.2016	3.500.000 TL	0,00	3.091.872,21 TL
15.03.2016	3.500.000 TL	0,00	3.066.420,92 TL
15.04.2016	4.000.000 TL	0,00	3.475.633,30 TL
15.05.2016	4.000.000 TL	0,00	3.447.023,01 TL
15.06.2016	4.000.000 TL	0,00	3.418.648,23 TL
15.07.2016	4.500.000 TL	0,00	3.814.320,39 TL
15.08.2016	4.500.000 TL	0,00	3.782.922,14 TL
15.09.2016	5.040.258 TL	0,00	4.202.211,33 TL
15.10.2016	6.040.259 TL	0,00	4.994.487,33 TL
<b>Toplam</b>	<b>57.080.517 TL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 TL</b>
<b>ÖDENECEK KISIMIN BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>49.817.563,79 TL</b>

Daha sonra sözleşme bedeli olarak ifade edilen ve toplam hasılatın minimum ulaşacağı değer olarak belirtilen **181.000.000 TL'nin** üzerinde oluşabilecek hasılat değeri için hesaplama yapılmıştır. Proje için hazırlanan nakit akımları neticesinde projenin toplam hasılatının dönem sonu değeri **264.125.326 TL** olacağı öngörülmüştür. Bu hasılat değerinden sözleşmede hasılat payı bedeli olan **181.000.000 TL** düşülerek, Körfez GYO A.Ş.'nin % 50 lik payı karşılığı **41.562.663 TL** olarak bulunmuştur. 3 yıllık süre sonunda oluşacak bu değer %13 indirgenme oranı ile bugüne indirgenmiştir. Yapılan hesaplamalar neticesinde Körfez GYO A.Ş.'nin % 50 lik hasılat payı fazlasının bugünkü toplam değeri **28.805.010 TL** olarak hesaplanmıştır.

**Sonuç olarak,** sözleşme ve ek protokol kapsamında edinilecek hasılat payı karşılığı olan **49.817.563 TL** ile belirlenen hasılat fazlası oluşacak **28.805.010 TL ve 15.12.2014 tarihine kadar yapılan ödemeler toplamının 33.419.483 TL'nin** toplamı olan **112.042.046 TL** Körfez GYO A.Ş. açısından sözleşmenin değeri olarak takdir edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
SATILABİLİR HOME OFİS (m <sup>2</sup> )	3.150,00				
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	19.132,00				
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	4.841,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	27.123,00				
		1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	TOPLAM
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Home Ofis)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Home Ofis)		945 m <sup>2</sup>	1.260 m <sup>2</sup>	945 m <sup>2</sup>	3.150,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Home Ofis)		9.500 TL/m <sup>2</sup>	10.925 TL/m <sup>2</sup>	12.564 TL/m <sup>2</sup>	
Satış Geliri (Home Ofis)		8.977.500 TL/m <sup>2</sup>	13.765.500 TL/m <sup>2</sup>	11.872.744 TL/m <sup>2</sup>	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		5.740 m <sup>2</sup>	7.653 m <sup>2</sup>	5.740 m <sup>2</sup>	19.132
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		7.770 TL/m <sup>2</sup>	8.392 TL/m <sup>2</sup>	9.063 TL/m <sup>2</sup>	
Satış Geliri (Konut)		44.596.692 TL/m <sup>2</sup>	64.219.236 TL/m <sup>2</sup>	52.017.582 TL/m <sup>2</sup>	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (İş Yeri)		10,00%	50,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (İş Yeri)		484 m <sup>2</sup>	2.421 m <sup>2</sup>	1.936 m <sup>2</sup>	4.841
Ortalama Birim Satış Fiyatı (İş Yeri)		12.510 TL/m <sup>2</sup>	13.761 TL/m <sup>2</sup>	15.137 TL/m <sup>2</sup>	
Satış Geliri (İş Yeri)		6.056.091 TL/m <sup>2</sup>	33.308.501 TL/m <sup>2</sup>	29.311.480 TL/m <sup>2</sup>	
<b>GELİRLER ( Toplam )</b>		<b>59.630.283 TL</b>	<b>111.293.237 TL</b>	<b>93.201.806 TL</b>	<b>264.125.326</b>

Öngörülen Proje Hasılatının Toplam Değeri		264.125.326 TL
Sözleşmede Öngörülen Hasılat		181.000.000 TL
Öngörülen Hasılat Payı Fazlası Değer		83.125.326 TL
Körfez GYO A.Ş. 'nin % 50'lik Payı		41.562.663 TL
İndirgenme Oranı		13,00%
Süre (yıl)		3
Körfez GYO A.Ş.'nin Hasılat Payı Fazlasının Bugünkü Değeri		28.805.010 TL
Körfez GYO A.Ş.'nin Hasılat Payının Bugünkü Değeri		49.817.563 TL
Kadar Körfez GYO A.Ş.'ye 15.12.2014 Tarihine Ödenen Payın Değeri		33.419.483 TL
Körfez GYO A.Ş.'nin Sözleşmesinin Bugünkü Toplam Değeri		112.042.056 TL

**Yukarıdaki geri ödeme planı dikkate alındığında, konu gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projenin 15.02.2014 Tarihine kadar yapılmış olan geçmiş dönemlere ait ödemeler de dahil olmak üzere arsa sahibi açısından değeri 112.042.056 - TL olarak takdir edilmiştir.**

### 6.3 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, ruhsat ve projesine uygun olarak konut alanı inşa edilmesi olacağı kanaati oluşmuştur.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki koşullar dikkate alınarak takdir edilmiştir.

- Projenin Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Miktarına Göre Mevcut Durum Değeri **65.453.035.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Projenin Tamamlanması Durumunda Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Miktarının Bugünkü Değeri **112.042.056.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Durumunda Körfez GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Miktarının Bugünkü Değerinin hesaplamasında gelir yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılarak farklı sonuçlara ulaşılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Sözleşme maddeleri kapsamında oluşacak hasılat payı değer- hasılat fazlası değer payı ve bugüne kadar yapılan ödemelerin kullanıldığı yöntemin günümüz koşullarındaki değere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne proje için sözleşme koşulları kapsamında yapılan hesaplamalar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
65.453.035,40	28.212.515,26	23.046.843,45
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50 )		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
112.042.056,34	48.293.989,80	39.451.428,29

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin müşterek ve bölünmüş kısımlarının değerlendirilmesi yapılmamış olup projenin toplam değeri bulunarak sözleşme kapsamında Körfez GYO A.Ş. nin payının toplam değeri belirtilmiştir.

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

Arsa Maliki: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Yüklenici: Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasındaki Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi koşullarına istinaden, Arsada yapılacak bağımsız bölümlerin ve tüm yapıların ilgili mevzuata, sözleşme ve eklerinde belirtilen esas ve sürelerle uygun olarak "Anahtar Teslim" esaslarına göre inşa edilmesi işbu sözleşmede belirtilen esaslar dahilinde belirlenecek fiyatlardan satışlarının YÜKLENİCİ tarafında yapılarak işbu sözleşmede zikredilen satış vaadi asgari bedelinin ARSA MALİKİ'ne garanti ve taahhüt edilmesi, ayrıca bu asgari bedelin iki katını (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.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

#### Yasal Gerekerin 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 inşaa seviyelerinin düşük olması nedeni ile kira kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya

### 6.5.6 - Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu;

PROJENİN KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
65.453.035	28.212.515	23.046.843	77.234.582
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KÖRFEZ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%50 )			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
112.042.056	48.293.990	39.451.428	132.209.626

*\*Değerleme tarihi itibariyle ana gayrimenkul üzerinde bağımsız bölümler oluşturulmadığından proje hali hazırda arsa aşamasında olup, KDV oranı bu duruma bağlı olarak % 18 olarak alınmıştır.*

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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