

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE 11371 ADA
184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP
OLDUĞU MÜLKİYETİN VE ARSA SAHİPLERİ İLE
YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ
"DÜZENLEME ŞEKLİNDE
SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN**

HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2021
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR NO	KLGYO-2110047
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATALAR MAH. KARTOPU SOK. NO:1A (KAAN SOK. NO: 9) REFERANS KARTAL LOCA PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Proje Hasılatı (İNA)
- Ek 3** - Yüklenici (İNA) (Nakit Akışı Tablosu)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar Durum Belgesi
- Ek 6** - Tapu Belgesi
- Ek 7** - Sözleşme ve Diğer Belgeler
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu; İstanbul İli Kartal İlçesi'nde İstanbul İli Kartal İlçesi'nde Kiler Gyo A.Ş.'nin mülkiyet sahibi ve yüklenici olarak 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Haklarının Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / 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

İstanbul İli Kartal İlçesi'nde İstanbul İli Kartal İlçesi'nde Kiler Gyo A.Ş.'nin 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Haklarının Değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor KLGYO-2110047 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 aşağıda bilgileri verilen rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-1810050		
Rapor Tarihi	08.01.2019		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE KİLER GYO A.Ş.'NİN 11371 ADA 184 PARSEL VE 11466 ADA 105 PARSELDE SAHİP OLDUĞU MÜLKİYET VE ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ OLDUĞU 23.01.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	135.936.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

11371 ADA 184 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KARTAL
Bucağı	:
Mahallesi	: ATALAR
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 11371
Parsel No	: 184
Alanı (M ²)	: 8.388,58
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: KİLER GYO A.Ş. 1076141/1118488 İSMAİL KENAN ÖZYUVA 42347/1118488
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 43864
Cilt No	: 9
Sayfa No	: 860
Tapu Tarihi	: 30.11.2021

11466 ADA 105 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KARTAL
Bucağı :
Mahallesi : ATALAR
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 11466
Parsel No : 105
Alanı (M²) : 4.291,85
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL

Sahibi : **KİLER GYO A.Ş.** **1240625/2789709**
SS. UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ 117678/929903
SS. ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 1196050/2789709

Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 43876
Cilt No : 13
Sayfa No : 1287
Tapu Tarihi : 30.11.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 30.11.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında;

11371 Ada 184 Parsel Üzerinde:

* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (02.06.2015 - 13264)

(Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki şerhin ilgili madde kapsamında konulduğu ve taşınmazın portföyde bulunmasında engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)

* Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 0,01Krş bedelle, 56,91m² Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (02.04.2018 - 7395)

(İlgili şerh kurumun rutin bir uygulaması olup, taşınmazın portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.)

* Diğer hissedarlar üzerinde icrai haciz şerhleri bulunmaktadır. Değerlemede bu şerhler dikkate alınmamıştır.

11466 Ada 105 Parsel Üzerinde:

* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (25.02.2015 - 4534)

* Şerh: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (02.06.2015 - 13264)

(Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki şerhin ilgili madde kapsamında konulduğu ve taşınmazın portföyde bulunmasında engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 11371 ada 184 parsel 17.05.2016 tarih ve 13027 yevmiye numarası ile 11371 ada 82 ve 87 parsellerin tevhit işleminden oluşmuştur. 11466 ada 105 parsel ise 29.06.2017 tarih ve 15188 yevmiye numarası ile 11466 ada 101,102,103 parsellerin tevhit edilmesi ile tescil edilmiştir. Bunun dışında son üç yılda her iki parselde de 3402 S.Y.Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri kapsamında 11.10.2019 tarih ve 25625 yevmiye numarası ile tapu bilgilerinde yüzölçümü, tapu mahalle adı, cilt ve sahife numarası gibi değişiklikler yapılmıştır. 30.11.2021 tarihinde 105 ve 184 parselde kat karşılığı temlik işlemi yapılmış olup, Kiler GYO A.Ş. hisse oranları tapu bilgileri belirttiği şekilde değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartal Belediyesi'nden alınan 28.10.2021 tarih ve E-37169365-310-113309 sayılı imar durumu belgesine göre değerlemeye konu **11371 ada, 184 parsel** 19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 5/BL-6/3, 0.65 (0.20)/1.75, Yençok: 15 kat (52.50m.) (Plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden, kat adedi verilen Ticaret+Konut blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek Taks Değeri: 0,20-0,40 aralığında serbest bırakılmıştır.) yapılaşma şartlarında ticaret + konut alanında kalmaktadır. Plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. "5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır."

Kartal Belediyesi'nden alınan 01.11.2021 tarih ve E-37169365-310-113316 sayılı imar durumu belgesine göre değerlemeye konu **11466 ada 105 parsel** 19.04.2013 / 18.10.2016 - 26.10.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda / Plan Tadilatı'nda kısmen TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3 YENçok : 15 kat (52.50m) yapılanma şartlarında "Konut + Ticaret" Alanında kısmen ise TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 1,75, 5/A-/3, Yençok: 15 (52.50 m.) yapılanma şartlarında "Konut" alanında yer almaktadır.

19.04.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları

Kat adedi verilen konut + ticaret blok yapılaşmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS Değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmıştır. Aynı parsel içerisinde ifraz hattı olması durumunda ifraz hattı uygulanmaz.

E= 0.50 e= 1.50 e= 1.75 e= 2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında, içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri yapılabilir.

Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret+konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir.

K2, k3 rumuzlu konut alanlarında, TK1 ve TK2 rumuzlu ticaret + konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50. 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

Konut, konut + ticaret ve ticaret alanlarında bahçe mesafelerine uyulması ve Taks değerinin aşılmaması koşulu ile blok ebatları serbesttir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunun son üç yılda değişmemiş olduğu bilgisi alınmış olup, 18.10.2016 tarihli plan notlarında;

Konut Alanı lejantı için E=0.50, E=1.50, E=1.75, E=2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt poliklinliği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri, yurt, özel sosyal kültürel tesis alanı yapılabilir." ibaresinin "özel mülkiyette olan veya kamunun talebi durumunda, konut alanlarında; içinde bulunduğu yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla, kurumların uygun görüşleri doğrultusunda kreş, semt pliklinliği, sağlık ocağı, evde bakım hizmetleri vb. ile yurt, özel sosyal kültürel tesisleri alanı yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve taks değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

Ticaret + Konut Alanı lejantı için "Ticaret + Konut Alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir." ibaresini " Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydıyla diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik birimler ile katlı otopark ve özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen bahçe mesafesine uyulması ve taks değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir." şeklinde değişikliği görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi belediyeden alınan dijital veriler vasıtası ile yapılmıştır. Ruhsat belgeleri, mimari proje, yazışma ve diğer belgeler dosyasında görülmüştür. 11371 ada 184 parsel için A,B,C ve D bloklar için 12.05.2017 tarih ve 2-066 no'lu yapı ruhsat belgeleri bulunmaktadır.

11371 ada 184 parsel için A,B,C ve D bloklar için 29.03.2019 tarih ve 150 no'lu isim değişikliği nedeni ile yapı ruhsat belgeleri düzenlenmiştir. Ünite sayısı ve inşaat alanı yeni yapı ruhsatları ile aynıdır. Bu ruhsatlar şantiye şefi değişikliği için düzenlenmiştir.

Yine A, B, C, D bloklar için 16.08.2021 tarih 324 sayılı tadilat ruhsatları alınmıştır.

Toplam kat sayısı, inşaat sınıfı, ünite sayısı ve yapı grupları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

11466 ada 105 parsel ise tek bir blok için ruhsatlandırılmıştır. 30.09.2017 tarih ve 6-120 no'lu yeni yapı ruhsatı, 31.12.2019 tarih ve 456 no'lu isim değişikliği ruhsatı, 01.12.2020 tarih ve 361 no'lu isim değişikliği ruhsatı, 29.06.2021 tarih 283 no'lu isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı ve isim değişikliği kat sayısı, ünite sayısı, toplam inşaat alanı açısından aynı niteliktedir. İsim değişikliği ruhsatları, şantiye şefi ve elektrik-mekanik proje müellifleri değişikliğinden dolayı verilmiştir. Bunun haricinde 16.07.2021 tarih ve 323 no'lu tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsat belgesi 9 ofis ve 167 konut nitelikli toplam 176 ünite için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 24, inşaat sınıfı yapı grubu 5A, toplam inşaat alanı ise 29.016,45 m² dir. Değerlemede en son yapı ruhsatı olan tadilat ruhsatı esas alınmıştır.

Her iki parsel üzerinde toplam inşaat alanı 77.662.45 m² dir. Maliyet hesaplarında bu inşaat alanı esas alınmıştır. 28.09.2017 tarih ve 24585 numaralı mimari proje ile bu projenin tadilatı olan 30.06.2021 tarihli tadilat projesi dijital ortamda incelenmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (11371 ADA 184 PARSEL)												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	12.05.2017	2-086	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	7	178	185	4	25	29	5A	33.557,00
B	12.05.2017	2-086	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	5.455,00
C	12.05.2017	2-086	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	4	14	18	3	6	9	4A	6.881,00
D	12.05.2017	2-086	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	2	0	2	2	1	3	3B	2.753,00
A	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	7	178	185	4	25	29	5A	33.557,00
B	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	5.455,00
C	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	4	14	18	3	6	9	4A	6.881,00
D	29.03.2019	150	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	2	0	2	2	1	3	3B	2.753,00
TOPLAM							224					48.646,00

11371 ADA 184 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI												
BLOK	TARİH	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	7	175	182	4	25	29	5A	33.860,00
B	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	5	14	19	4	5	9	4A	4.545,00
C	16/07/2021	324	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	4	12	16	3	6	9	4A	6.722,00
D	16/07/2021	324	TADİLAT	İŞYERİ	7	0	7	2	1	3	3B	2.619,00
TOPLAM					23	201	224					47.746,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (11466 ADA 105 PARSEL)												
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	OFİS-İŞYERİ	KONUT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
*	30.09.2017	6-120	YENİ YAPI	KONUT+ İŞYERİ	16	185	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	31.12.2019	456	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	16	185	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	1.12.2020	361	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	16	185	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	29.06.2021	283	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT+ İŞYERİ	9	185	181	3	22	25	5A	29.119,61
*	16.07.2021	323	TADİLAT	KONUT+ İŞYERİ	9	167	176	3	21	24	5A	29.016,45
TOPLAM					9	167	176	3	21	24	5A	29.016,45

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Proje kapsamında ruhsat belgeleri alınmıştır. Ruhsatlar geçerliliğini sürdürmekte olup her iki parselde de inşaat faaliyeti başlamış durumdadır. 11371 ada 184 parselde A,B ve C blokların hafriyat çalışması devam etmekte olup D blok kaba inşaatı tamamlanmıştır. 11466 ada 105 parselde ise değerlendirme günü itibarı ile blok inşaatı 9. normal kat seviyesinde devam etmektedir. Kaba inşaat sürmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim İşleri Cumhuriyet Mah. Çetin Sok. Sanem İş Merkezi Blok No:14/1
Kartal / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Gümüşsu Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından üstlenilmiştir.

2.3.6 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

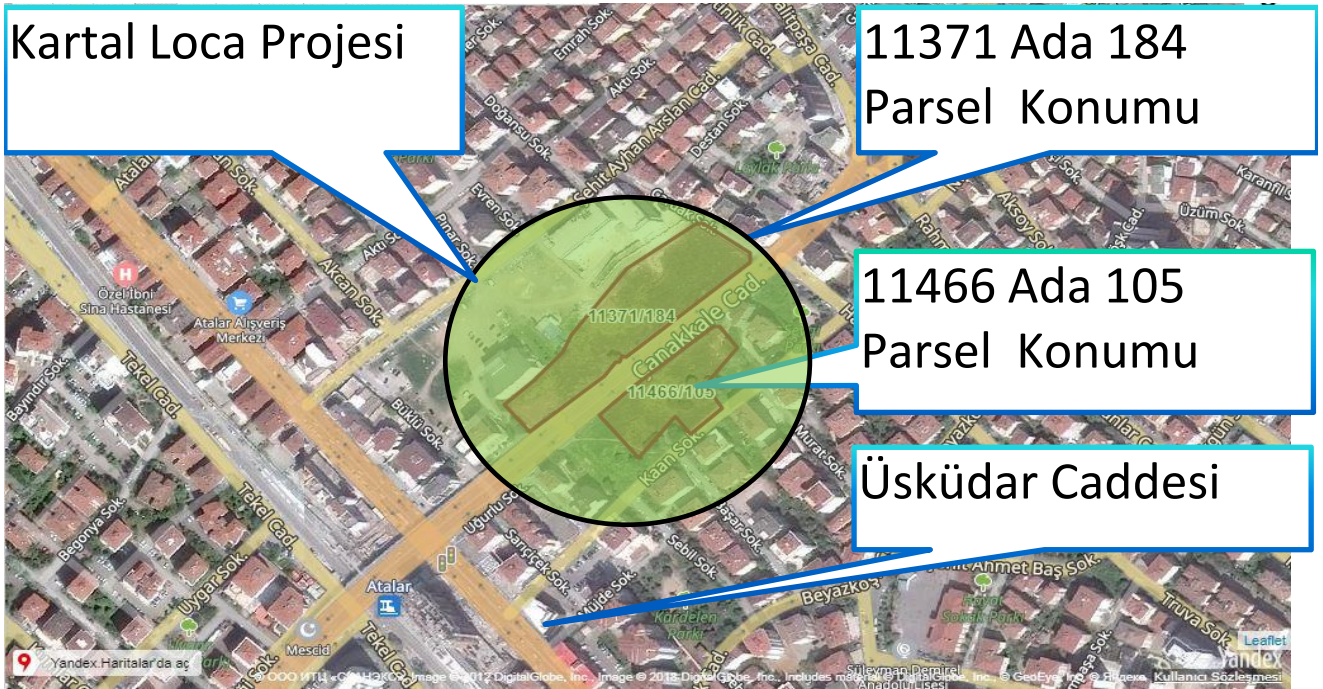
3.1 - Tanımı

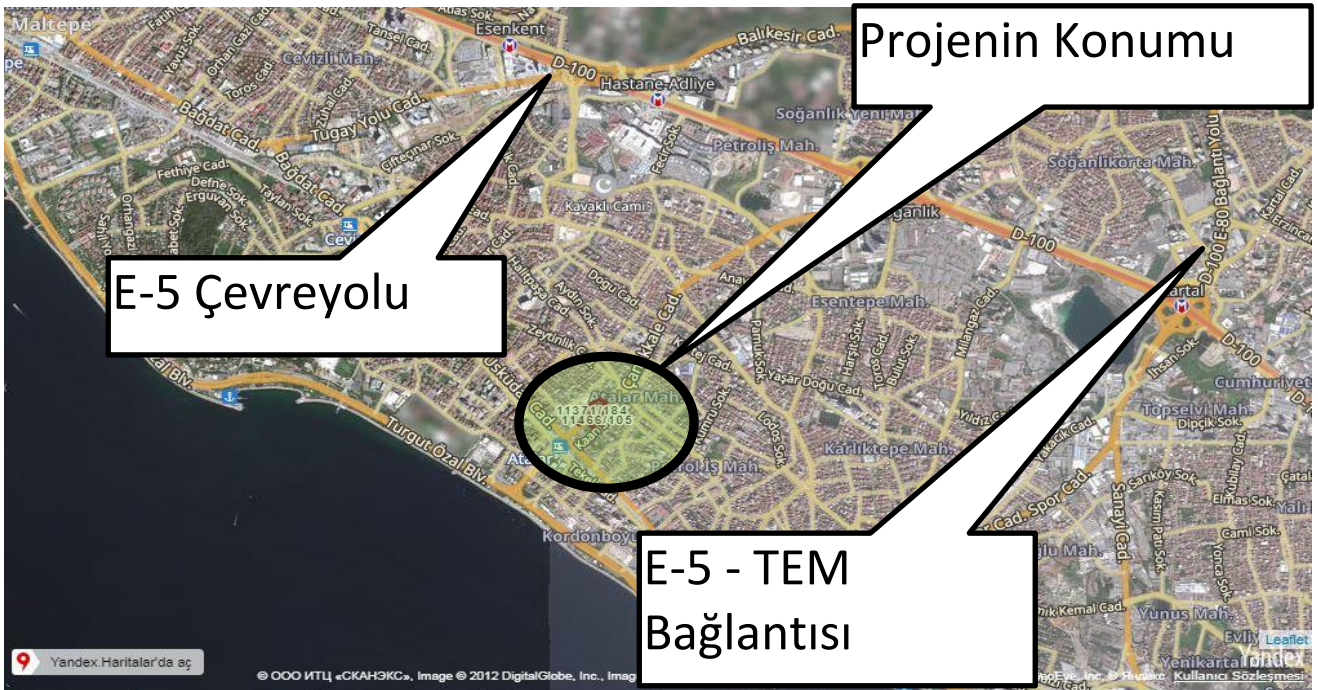
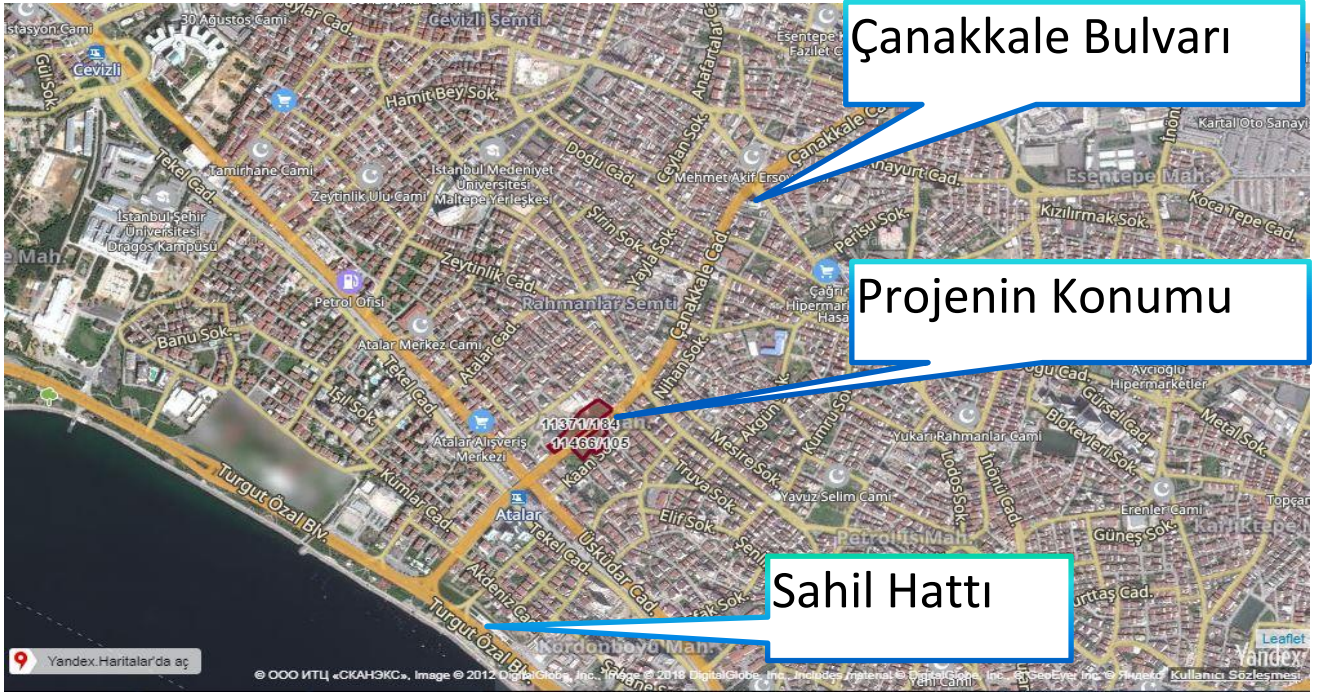
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili Kartal İlçesi Atalar Mahallesi'nde konumlu 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde geliştirilecek projelerdir. İş bu rapor Kiler GYO A.Ş.'nin, yüklenici ve malik olarak Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Hakların Tespitini içermektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi içerisinde Çanakkale Bulvarı'na cepheli bir olarak konumlanmıştır. Projeyi oluşturan 11371 ada 184 parsel dış kapı numarasını Kartopu Sokak'tan; 11466 ada 105 parsel ise Kaan Sokak'tan almaktadır. Parseller Çanakkale Bulvarı'nın her iki tarafında yer almaktadır. Proje sahil yoluna, Kartal ilçe merkezine erişimi rahat bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu proje Minibüs yolu olarak bilinen Üsküdar Caddesi'ne yaklaşık 300 m. mesafede, Kartal ilçe merkezine 2-3 dakikalık araç mesafesinde sahil yoluna ve E-5 çevreyoluna yaklaşık 5 dakikalık mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevrede apartman tipi yapılar, yık-yap ile yapılan yeni binalar ve az yoğunluklu müstakil yapılardan oluşan konut birimleri bulunmaktadır. Bölge ulaşılabilirliği iyi durumda olmakla birlikte şehrin merkezi noktalarına mesafeli bir noktada yer almaktadır. Kadıköy yaklaşık 45 dakika, Mecidiyeköy -Levent yaklaşık 90 dakika, Sabiha Gökçen havalimanı ise yaklaşık 20 dakika araç mesafesindedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Kadıköy ve Pendik yönlerinden toplu taşıma araçları, Kadıköy - Tavşantepe metrosu ve İDO'nun ilgili deniz otobüsü hatları vasıtası ile ve özel araçlarla ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu noktaya çok konumda minibüs, otobüs alternatifleri bulunmakta olup sahil yoluna ve E-5 çevreyoluna erişim oldukça rahat durumdadır. Değerleme konusu her iki parsel de Çanakkale Bulvarı'na cephelidir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

11371 ada 184 parsel; 8.388,58 m² yüzölçümlü olup 1076141/1118488 hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindedir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Ana gayrimenkul niteliği "Arsa" tescillidir. Kat irtifakı kurulmamıştır. Arsa hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip durumdadır. Parselin etrafı çevrili değildir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti kısmen başlamış ve 3 blokta da hafriyat ve temel çalışması devam etmektedir. Parsel Çanakale Caddesi'ne, Kartopu Sokağa ve Çardak Sokağa cephelidir. Çanakale Caddesi'ne yaklaşık 205 m. cephesi bulunmaktadır.

11466 ada 105 parsel; 4.291,86 m² yüzölçümlü olup 1240625/2789709 hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindedir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Ana gayrimenkul niteliği "Arsa" tescillidir. Kat irtifakı kurulmamıştır. Arsa genel olarak düz bir topoğrafyaya sahip durumdadır. Parsel üzerinde ruhsatlı olan bloğun inşaatı devam etmektedir. Değerleme günü itibarı ile bloğun 9. normal kat seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir. Parsel Çanakale Caddesi'ne, Murat Sokağa ve Kaan Sokağa cephelidir. Çanakale Caddesi'ne yaklaşık 110 m. cephesi bulunmaktadır.

Proje 2 etaplı olarak tasarlanmıştır. 11371 ada 184 parsel 1. etap; 11466 ada 105 parsel ise 2. etap olarak kabul edilmiştir. Proje toplam olarak 12.680,43 m² arsa üzerinde gerçekleştirilecektir.

Proje bünyesinde 368 adet konut ve 32 adet ticari birim olmak üzere toplam 400 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. 1. etapta toplam inşaat alanı 47.746 m² olup toplam satılabilir alan **28.011,12 m²** konut alanı ve **5.435,80 m²** ticari alan olmak üzere toplam **33.446,92 m²** dir.

2. etapta toplam inşaat alanı **29.016,45 m²** olup toplam satılabilir alan **17.111,71 m²** konut alanı ve **2.772,90 m²** ticari alan olmak üzere toplam **19.884,61 m²** dir.

Satılabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. 'den tarafımıza ibraz edilen icmal bilgilerinden hesaplanmış olan "satışa esas brüt alan"lardır.

Kiler GYO A.Ş. 'den tarafımıza ibraz edilen fiziki ilerleme seviyesine göre projenin genel inşaat seviyesi % 17 olarak kabul edilmiştir. Maliyet hesaplarında bu fiziki seviye esas alınmıştır.

KARTAL LOCA PROJESİ	11371 ADA 184 PARSEL	11466 ADA 105 PARSEL	TOPLAM
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	47.746,00m ²	29.016,45m ²	76.762,45m ²
SATILABİLİR KONUT ALANI (M2)	28.011,12m ²	17.111,71m ²	45.122,83m ²
SATILABİLİR TİCARİ ALANI (M2)	5.435,80m ²	2.772,90m ²	8.208,70m ²

	Satılabilir Konut Alanı	Satılabilir Ticaret Alanı	Satılabilir Toplam Alan
SÖZLEŞMEYE GÖRE DİĞER MALİKLERE VERİLEN ALANLAR	9.642,05m ²	0,00m ²	9.642,05m ²
<i>Umut Yapı Kooperatifine</i>	2.461,15m ²		
<i>İsmail Kenan Özyuva</i>	1.900,00m ²		
<i>Özşafak Yapı Kooperatifi</i>	5.280,90m ²		
KİLER GYO A.Ş YE MALİK VE YÜKLENİCİ OLARAK DÜŞEN ALANLAR	35.480,78m²	8.208,70m²	43.689,48m²
TOPLAM ALANLAR	45.122,83m²	8.208,70m²	53.331,53m²

Kiler GYO'nun ilgili arsa sahipleri ve hissedarlarla Kartal 5. Noterliğinde 23.01.2015 tarihinde yaptığı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Feragatname- İbraname ve Sözleşme" koşullarına göre maliklere devredilecek taşınmazlar şu şekilde tasnif edilmiştir. 02.11.2021 tarihinde İsmail Kenan Özyuva ile imzalanan ek protokol imzalanmış ve 19 adet bağımsız bölüm İsmail Kenan Özyuvaya bırakılmıştır. (Her ne kadar taraflar sözleşmedeki şekilde paylaşım yapılması konusunda mutabık kalmış olsalar da, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki mutabakat gereği arsa sahibi uhdesine bırakılacak olan 18. Ve 19. Katlarda yer alan 137 ve 145 numaralı bağımsız bölümler ile yüklenicinin uhdesinde bulunan 16. Kat 126 numaralı bağımsız bölümün (İş bu sözleşme ekinde planı bulunan 3+1 Daire Tipi) bedel farkı gözetilmeksizin ve herhangi bir ödeme yapılmaksızın karşılıklı takas ve trampa edilmesi kararlaştırılmıştır. Sonuç olarak kat irtifakları kurulurken 16. Kat 126 numaralı bağımsız bölüm arsa sahibi adına, 18 ve 19. Katlarda bulunan 137 ve 145 numaralı bağımsız bölümler de yüklenici adına tescil edilecektir.).

*Umut Yapı Kooperatifine 110m² büyüklüğünde 21 adet olmak üzere 2.310 m²

*İsmail Kenan Özyuva'ya 100 m² büyüklüğünde 19 adet olmak üzere 1.900 m²

*Özşafak Yapı Kooperatifine 75 m² büyüklüğünde 69 adet olmak üzere 5.175 m²

yukarıdaki tablolarda belirtilen paylaşım alanları ek protokol ve görüşmelerle ile mimari projede yer alan bağımsız bölümler üzerinde anlaşılacak paylaşım koşullarına istinaden Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen bilgi ve belgelere istinaden belirtilmiştir.



**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun
3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler
Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



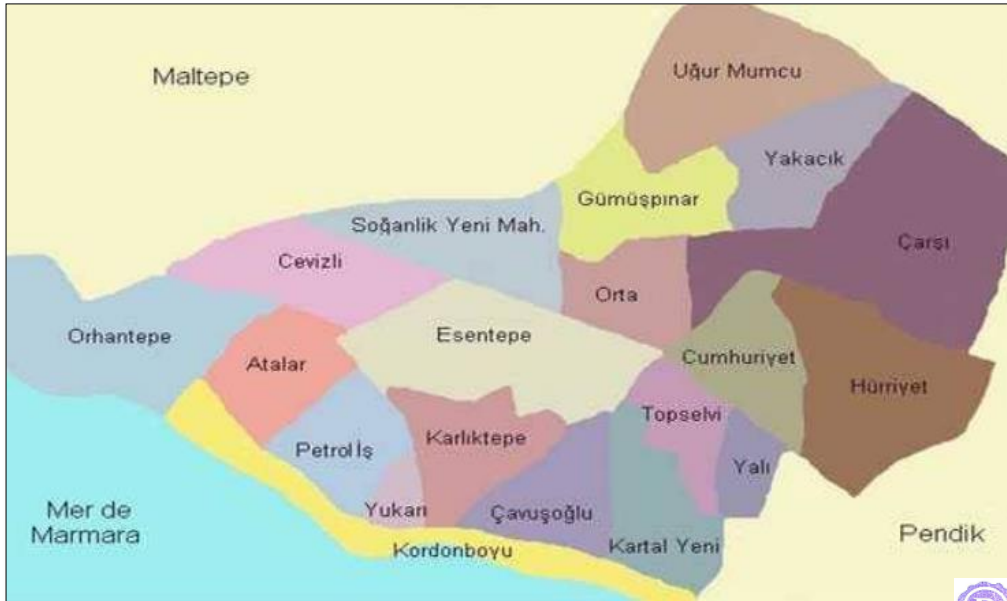
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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 ulaşmakta ve Kadıköy'den Pendik arasında bulunan Caddebostan- Pendik Sahil Yolu ve Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinden komşu ilçelere, Kartal İskelesi'nden vapurlarla, Yalova ve Bursa illerine ulaşım sağlanabilmektedir. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip olan 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy- Kartal metro hattı Ağustos, 2012'de 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.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrilidir. Kartal İlçesi 20 Mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet Cadde ve Sokak mevcut olup, yüzölçümü Aydos ormanı dahil Kartal Merkezi 38,54 km2 dir. İstanbul' un en yüksek tepesi olan 573 m. yüksekliğindeki Aydos Dağı kısmen ilçe sınırlarında bulunmaktadır. 2020 yılı itibariyle Kartal İlçe nüfusu 474.514'tür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

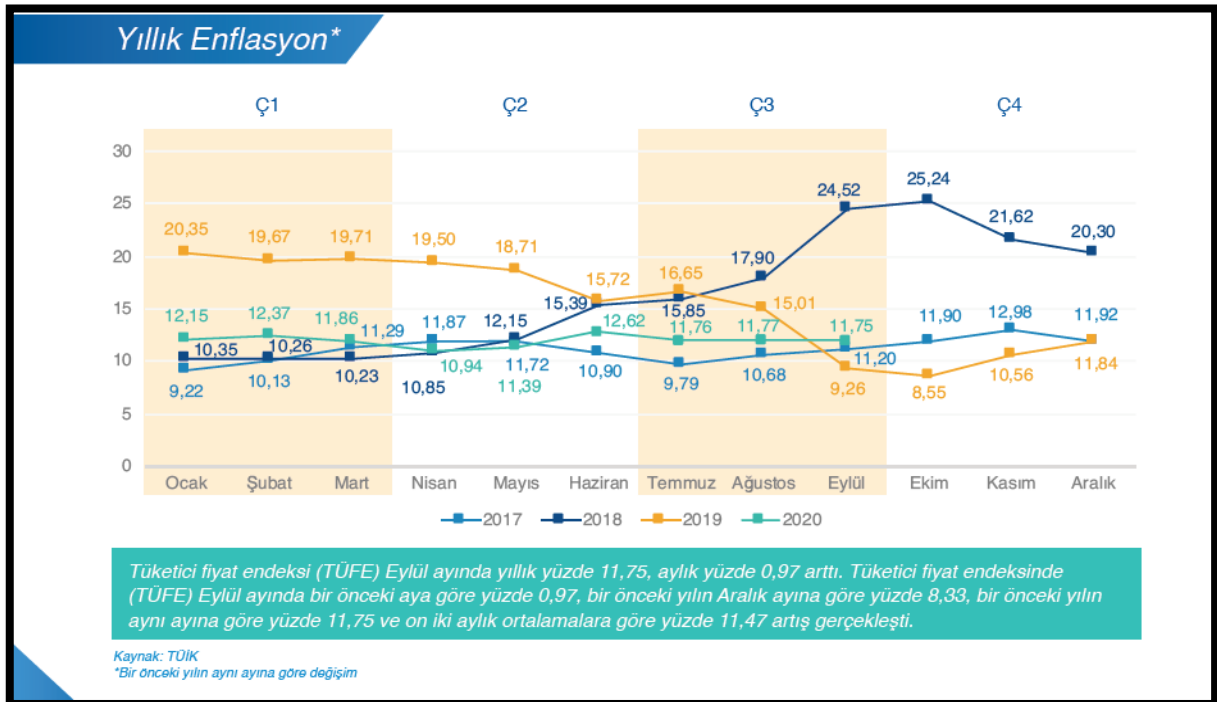
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş *	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul **	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul ***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nisantipi-Akaretler-Barbaros-Maçka-Tepiköy bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkithal bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü, web tapu portalı, yerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen belgeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ruhsat ve projeleri onaylanmıştır.
- * Ana arterlere yakın konumlu olup, ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Nitelikli site inşa edileceği belirtilmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat seviyesi düşüktür.
- * Kentsel Dönüşüm Projelerinin de etkisiyle bölgede arz fazlalığı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve sözleşmeye dayalı hakların değeri tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Satılmış Emsal (İhale Bilgisi)

Emlak Konut Tuzla arsası ihale yolu ile satılmıştır. 2020 yılında gerçekleşen satışa konu arsa 10.053,10 m² yüzölçümlüdür. Kaks:1.75 Ticaret + Turizm + Konut alanında yer alan taşınmaz 39.400.000 TL bedelle Körfez GYO A.Ş. 'ye satılmıştır. Konum olarak daha dezavantajlı bir noktadadır.

SATILMIŞ 10053 .-M² 39.400.000 .-TL 3.919,19 .-TL/M²

2 İhale ilanı

Pendik İlçesi, Kaynarca Mahallesi 11385 ada 8 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmaz satılık durumdadır. Parsel boş durumda olup Kaks:1.75 H:60.50 m. olan "Ticaret" alanında kaldığı beyan edilmiştir. Parsel üzerinde konut + ticaret uygulaması yapılabilmektedir. Parsel D100 karayolu yan yoluna cephelidir. Muhammen bedeli 25.500.000 TL dir. 3.098 m² yüzölçümlüdür. İlk ihale tarihi 2022 Ocak ayıdır.

SATILIK 3097,6 .-M² 25.500.000 .-TL 8.232,23 .-TL/M²

3 Yükselsu İnşaat Emlak

Tel 0532 724 61 73

Aynı mahalle içerisinde Çanakkale Caddesi'ne cephe olan arsa satılık durumdadır. 642 m² brüt 520 m² net yüzölçümlüdür. Kaks:1.75 Ticaret + Konut imarına sahip parsel 10.500.000 TL bedelle satılıktır. İmar hakkı olarak 1.75 e ilave olarak 0.30 kış bahçesi kullanımına izin verildiği belirtilmiştir. Metraj olarak değerlendirme konusu parsellere göre çok daha küçüktür.

SATILIK 642 .-M² 10.500.000 .-TL 16355,1 .-TL/M²

4 Hedef Danışmanlık

Tel 0532 766 38 47

Kartal'da E-5 cepheli arsa 6.000 m² yüzölçümlüdür. Kaks:2 Ticaret alanında kalmakta olup konut + ticaret uygulaması yapılabildiği belirtilmiştir. Yapılaşma koşulları ve arsa yüzölçümü benzer niteliktedir. Cadde şerefiyesi olarak daha iyi olduğu düşünülmektedir. 82.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 6000 .-M² 82.000.000 .-TL 13666,7 .-TL/M²

5 Uçar Gayrimenkul

Tel 0533 543 06 46

Taşınmaz Çavuşoğlu Mahallesi'nde kentsel dönüşüm alanı içerisinde yer almaktadır. Konut + ticaret alanında T+K2 lejantında yer almaktadır. 2.328 m² brüt yüzölçümlüdür. Tüm terklerden sonra net uygulama alanının 939 m² olduğu bilgisi alınmıştır. Kaks:1.60 Hmax: 10 kattır.

SATILIK 2328 .-M² 26.500.000 .-TL 11383,2 .-TL/M²

Satılık Ticari Emsaller

1 Sercan İnşaat

Tel 0534 893 90 15

Tekel Caddesi üzerinde La Marin Kartal projesinde yer alan dükkan nitelikli taşınmaz 350 m² kullanımlı olarak pazarlanmaktadır. Kurumsal kiracısı bulunduğu beyan edilmiştir. 4.500.000 TL bedelle satılıktır. İki katlı olup zemin kat m² değerinin 20.000 TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK 350 .-M² 4.500.000 .-TL 12.857 .-TL/M²

2 Hedef Danışmanlık

Tel 0532 766 38 47

2 katlı kurumsal kiracılı taşınmaz 1000 m² kullanımlı olarak pazarlanmaktadır. 70.000 TL bedelle kira bedeli bulunduğu beyan edilmiştir. Proje içerisinde yer almamaktadır.

SATILIK 1000 .-M² 12.500.000 .-TL 12.500 .-TL/M²

3 Remax Smart

Tel 0501 321 72 21

Kordonboyu Mahallesi içerisinde yeni inşa edilmiş bir bloğun zemin katında yer alan 430 m² kullanımlı dükkan satılık durumdadır. 6.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 430 .-M² 6.500.000 .-TL 15.116 .-TL/M²

4 Sahibinden

Tel 0552 926 69 85

Üsküdar Caddesi üzerinde yer alan dükkan 100 m² olarak pazarlanmaktadır. İşlek bir cadde üzerinde yer almaktadır. 2.250.000 TL bedelle satılıktır. Yeni bir binada olup proje içerisinde yer almamaktadır.

SATILIK 100 .-M² 2.250.000 .-TL 22.500 .-TL/M²

5 Kurumsal Gayrimenkul

Tel 0532 213 87 03

Kordonboyu Mahallesi içerisinde yer alan taşınmaz 4 dükkanın birleşiminden oluşmaktadır. Ön kullanım alanı ile birlikte brüt olarak 1350 m² kullanımlıdır. 31.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 1350 .-M² 31.500.000 .-TL 23.333 .-TL/M²

Bölge Genelinde Projeler

* PERAPARK				
				
<p>Kartal Yaşar Doğu caddesi üzerinde inşa edilen Pera Park projesi; 8.500 m² arsa alanı üzerinde, 20 katlı 2 blok ve 312 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 konut tipleri bulunan proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark, basketbol sahası, 2 fitness center, 2 buhar odası, 2 sauna, yürüyüş parkuru ve futbol sahası mevcuttur.</p>				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 0505 470 99 02	2+1 7. kat	100m ²	1.100.000 TL	11.000 TL/m ²
Coldwell Banker TİM 0539 280 33 89	2+1 12. kat	120m ²	1.450.000 TL	12.083 TL/m ²
Ortalama				11.590,91 TL/m²

* **GÖKDENİZ KARTAL**



Gökdeniz Kartal; 7.080 m² arsa alanı üzerinde, 35.000 m² inşaat alanı, 6.000 m² bahçe, 26 katlı 2 blok ve 204 adet daireden meydana gelmektedir.

Gökdeniz Kartal sosyal olanakları içerisinde, fitness center, sauna, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları ve otopark gibi birçok seçenek bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Suna Çelik Danışmanlık 0530 957 11 21	1+1 19. kat	86m ²	925.000 TL	10.756 TL/m ²
Garanti Gayrimenkul 0532 571 27 42	3+1 23. kat	177m ²	2.195.000 TL	12.401 TL/m ²
Coldwell Banker TİM 0 533 928 95 54	3+1 21. kat	170m ²	2.000.000 TL	11.765 TL/m ²
Coldwell Banker TİM 0 533 928 95 54	3+1 7. kat	170m ²	2.200.000 TL	12.941 TL/m ²
Ortalama				12.139,30 TL/m²

* **CORDELLA KARTAL**



Kayıhan Yapı ve Scon Yapı tarafından Kartal'da inşa edilen Cordella Kartal projesi; 7.000 m² arsa alanı üzerinde, 17, 16 ve 15 katlı 3 adet blok ve 215 adet konuttan meydana gelmektedir.

Proje içerisinde; açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, sauna, fitness center, süpermarket, çocuk oyun parkı, geniş peyzajlı dinlenme alanları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Evcil Emlak Kartal 0533 570 32 38	1+1 12. kat	63m ²	840.000 TL	13.333 TL/m ²
Ortalama				13.333,33 TL/m²

* **ASIA RESIDENCE**



ASIA RESIDENCE konut, ofis, mağaza ve iş yeri birimlerinden oluşmaktadır.

Asia Residence'da 24 saat güvenlik, fitness, sauna, buhar odası, soyunma odaları ve duşları mevcut olup ayrıca açık havuz, basket sahası, çocuk oyun alanları, iki kule arasında dinlenme yeri, kapalı ve açık otoparklar ile misafir otoparkı mevcuttur. Proje Residence yapı tipi olup, girişte resepsiyon ve kafeteryası bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reyting Gayrimenkul 0532 233 10 18	1+1 5. kat	70m ²	785.000 TL	11.214 TL/m ²
Gizlibahçer Doğu Emlak 0544 443 33 65	2+1 5. kat	100m ²	1.250.000 TL	12.500 TL/m ²
Ortalama				11.970,59 TL/m²


* **PEGA KARTAL**




Pega Kartal; 15.536 m² arsa alanı üzerinde, 39.600 m² inşaat alanına sahiptir. Proje de 200 adet daire, 28 home ofis ve 11 mağaza yer almaktadır.

32 katlı tek blok şeklinde tasarlanan Pega Kartal'da Türk hamamı, sauna, Lobby Lounge, fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu, 7/24 concierge hizmetleri, açık ve kapalı otopark gibi sosyal alanlar bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 0505 549 28 22	2+1 24. kat	135m ²	1.645.000 TL	12.185 TL/m ²
Remax Yıldız 0541 687 20 28	1+1 14. kat	68m ²	1.175.000 TL	17.279 TL/m ²
Ortalama				13.891,63 TL/m²

* MOMENT İSTANBUL				
		<p>AC Yapı tarafından inşa edilen Moment İstanbul; 10.157 m2 arsa alanı üzerinde, 117.365 m² inşaat alanı, 2.411 m² peyzaj alanı, 44 katlı 2 adet blok, 731 adet rezidans konut – home office ve 12 adet ticari birimden meydana gelmektedir.</p> <p>Moment İstanbul projesi kapsamında; yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, 7/24 güvenlik, sauna, kapalı otopark, fitness merkezi, dinlenme alanları, yüzme havuzu gibi spor ve sosyal donatı alanları da bulunmaktadır.</p>		
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Est Gayrimenkul 0552 620 00 58	2+1 29. kat	128m ²	1.550.000 TL	12.109 TL/m ²
Mungan gayrimenkul 0539 440 83 29	2+1 21. kat	127m ²	1.590.000 TL	12.520 TL/m ²
Ortalama				12.313,73 TL/m²

* Dap Teras Kule					
		<p>Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Teras Kule 'de, birbirinden farklı stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 alternatifleri sunulan 364 rezidans, 25 ofis ve 11 mağaza yer alıyor.</p>			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Adım 34 Gayrimenkul	0216 380 38 38	4. kat	61m ²	625.600 TL	10.256 TL/m ²
Suite Emlak	0850 850 34 35	Bahçe katı	65m ²	1.180.000 TL	18.154 TL/m ²
EBMGayrimenkul	0552 759 38 37	21.kat	57m ²	645.000 TL	11.316 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					13.242 TL/m²
KİRALIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Coldwell Banker Birikim	0216 442 53 53	Bahçe katı	25m ²	1.750 TL	70 TL/m ²
Remax Fenomen	0216 455 20 55	Zemin kat	65m ²	2.750 TL	42 TL/m ²
Ortalama Birim Kira Değeri					56 TL/m²

KURİŞ KULE - OFİS




33 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kurış Kule projesi Kartal'daki Kurış Kontraplak fabrikasının yerine inşa edilmiş olan 10.035 m² arsa alanı üzerindeki 191 ofis ve 30 mağazadan oluşmaktadır. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kurış Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanbaşıında yer almaktadır.


SATILIK


Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Tavukçuoğlu Emlak	0216 348 03 81	6. kat	210m ²	3.000.000 TL	14.286 TL/m ²
88 Estate	0216 688 37 35	5.kat	100m ²	2.000.000 TL	20.000 TL/m ²
Remax Eksen	0216 642 02 22	2.kat	860m ²	15.000.000 TL	17.442 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					17.243 TL/m ²

KİRALIK

Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Remax-Nermin Kaya	0532 507 96 69	7 kat	860m ²	50.000 TL	58 TL/m ²
A Takımı Gayrimenkul	0216 395 35 35	6 kat	85m ²	3.000 TL	35 TL/m ²
Ortalama Birim Kira Değeri					47 TL/m ²

* Dap Adam Kule					
		<p>Dap Yapı tarafından hayata geçirilen Adam Kule Dragos'ta yer almaktadır. 7 katlı tek kulede 254 bağımsız birimden oluşan Adam Kule; home ofis, ofis ve rezidanslardan oluşmaktadır.</p>			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Sahibi		6. kat	70m ²	2.200.000 TL	31.429 TL/m ²
Edonia Garden	0216 307 64 64	3. kat	90m ²	750.000 TL	8.333 TL/m ²
KW Fores	0552 760 76 18	22. kat	86m ²	895.000 TL	10.407 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					16.723 TL/m ²
KİRALIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Evtaş Gayrimenkul	0216 305 77 11	22. kat	45m ²	2.600 TL	58 TL/m ²
Emlak İstasyonu	0216 642 95 04	9. kat	82m ²	3.800 TL	46 TL/m ²
Ortalama Birim Kira Değeri					52 TL/m ²

* Bumerang Ofis Kartal					
		Toplam kapalı inşaat alanı 57.100 m ² olan BUMERANG KARTAL projesi; Tek blok halinde, 190 adet daire ve 14 adet mağazadan oluşmaktadır. Projede ayrıca aşağıda yazılı olan sosyal donatı alanları bulunacaktır.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Nermin Kaya Gayrimenkul	0532 507 96 69	3. kat	123m ²	1.860.000 TL	15.122 TL/m ²
Nermin Kaya Gayrimenkul	0532 507 96 69	6. kat	150m ²	2.315.000 TL	15.433 TL/m ²
Nermin Kaya Gayrimenkul	0532 507 96 69	13. kat	64m ²	1.040.000 TL	16.250 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					15.602 TL/m ²
KİRALIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Mustafa Bayraktar Emlak	0216 266 07 19	5. kat	436m ²	28.000 TL	64 TL/m ²
Ortalama Birim Kira Değeri					

* MARMARA KULE					
		Kartal D-100 Karayolu üzerinde inşa edilen projede; 38.270m ² inşaat alanına ve 195 adet 1+1 ve 51 adet 3+1 olmak üzere, home ofis veya ofisler olarak kullanılabilir 72m ² ile 167m ² arasında toplam 246 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca 4000 m ² 'lik alanda 2 adet, 3 kata yayılmış ve 2500 m ² 'lik 4 kata yayılmış bir ticari alan bulunuyor.			
SATILIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Değer	Birim Değer
Simge Gayrimenkul	0533 044 70 35	18. kat	87m ²	1.050.000 TL	12.069 TL/m ²
Satış Ofisi	0533 044 70 35	20. kat	1.000m ²	13.500.000 TL	13.500 TL/m ²
Remax Yıldız	0216 352 55 77	14. kat	955m ²	10.000.000 TL	10.471 TL/m ²
Ortalama Birim Satış Değeri					12.069 TL/m ²
KİRALIK					
Emlak Firması		Kat	Alan	Aylık Kira Değeri	Birim Değer
Remax Smart	0216 352 55 77	10. kat	75m ²	5.000 TL	67 TL/m ²
Satış Ofisi	0533 044 70 36	25. kat	410m ²	21.000 TL	51 TL/m ²
Ortalama Birim Kira Değeri					59 TL/m ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje tarzında projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilirliliği yüksektir. Bölgede benzer nitelikte satılık arsa arzı çok düşüktür. Emsallerde görüldüğü üzere yakın çevresinde bulunan satılık arsalar alan ve nitelik olarak taşınmaza göre farklıdır. Benzer büyüklükte ve nitelikte satılık/satılmış arsaya rastlanmamış olup, alan ve yapılaşma koşulları en yakın 3 adet emsal seçilerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 8.000-15.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 13.300-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 10.000.-TL ile 17.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 14.000 TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkan birim m² değerlerinin ise, 15.000 - 23.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede dükkanlar için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 18.500 TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ (11371 / 184)	Emsal (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		25.500.000	82.000.000	26.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	8.388,58	3.098	6.000	2.328
BİRİM M ² DEĞERİ		8.231	13.667	11.383
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	KONUT + TİC KAKS:1,75	E:1,75	KAKS:2	KAKS:1.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	KONUT + TİC	KONUT + TİC	KONUT + TİC	KONUT + TİC
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	proje ve ruhsatları			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	onaylı	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		29%	10%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	13.300	10.626	15.033	14.229

ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
11371	184	8.388,66	13.300	111.569.178,00
11466	105	4.291,86	13.300	57.081.738,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				168.650.916,00
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				168.651.000,00

ARSANIN KİLER GYO A.Ş. HİSSE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	HİSSE Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parseldeki HİSSE Değeri (.-TL)
11371	184	8.070,98	13.300	107.344.034,00
11466	105	1.908,65	13.300	25.385.045,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM KİLER GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (.-TL)				132.729.079,00
PARSELLERİN KİLER GYO A.Ş. HİSSESİ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				132.729.000,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		6.500.000	2.250.000	31.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	430 15.116	100 22.500	1.350 23.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
KAT		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Dükkan	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA İYİ -11%	ORTA İYİ -11%	ORTA İYİ -11%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				ÖN KULLANIM
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -11%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-1%	-11%	-12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.500	14.965	20.025	20.533

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MARMARA KULE	KURİŞ KULE	Pega Kartal
SATIŞ FİYATI		1.050.000	3.000.000	1.645.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	87	210	135
BİRİM M ² DEĞERİ		12.069	14.286	12.185
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		2%	3%	23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	14.000	12.310	14.643	14.927

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için ~13.300-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için VA-IVA ve IIIB yapı sınıfında ruhsat alındığı görülmüştür.

Yapı birim maliyetlerinin gösterildiği Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplamasında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre tüm yapı sınıflarında inşaat birim m² değerleri farklılık göstermektedir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp resmi olarak ilan edilen değerlerdir.

Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 3.850.-TL/m², olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (11371 Ada 184 parsel)							
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN		ONGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
A BLOK	3.850	.-TL/M ²	X	33.860,00	M ²	=	130.361.000 .-TL
B BLOK	3.850	.-TL/M ²	X	4.545,00	M ²	=	17.498.250 .-TL
C BLOK	3.850	.-TL/M ²	X	6.722,00	M ²	=	25.879.700 .-TL
D BLOK	3.850	.-TL/M ²	X	2.619,00	M ²	=	10.083.150 .-TL
11371 ada 184 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	183.822.100 .-TL
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (11466 Ada 105 Parsel)							
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN		ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
	3.850	.-TL/M ²	X	29.016,45	M ²	=	111.713.333 .-TL
2 ADET PARSEL İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ						=	295.535.433 .-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 10'u olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 295.535.433
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 29.553.543
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 325.088.976
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 9.752.669
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 334.841.645
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 16.254.449
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 351.096.094
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 17,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 56.923.080

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Toplam Arsa Değeri	= 168.651.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 334.841.645 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 16.254.449
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 75.523.897 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 595.270.991 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 595.270.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 334.841.645 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 17,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 56.923.080 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş 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 Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 17,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 7,01%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 75.523.897 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 7,01%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 5.293.681 .-TL
---	-------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 16.254.449 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 7,01%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 1.139.320 .-TL
--	-------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	168.651.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	56.923.080 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	1.139.320 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	5.293.681 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 232.007.080 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 232.007.000 .-TL

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 Adet Parselde Yer Alan Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-.TL)	595.270.000 TL
2 Adet Parselde Yer Alan Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	232.007.000 TL
PROJENİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİNDEN KİLER GYO A.Ş.'NİN MÜLKİYETİNE ESAS HİSSE PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (-.TL)	182.590.421 TL

(Kiler GYO A.Ş. 'nin mevcut durum değeri hesabı yapılırken arsa payı oranı dikkate alınmıştır.)

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Raporda belirtilen kullanım alanları, inşaat alanları, satılabilir alanlar müşteriden temin edilmiştir. Müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile sözleşmedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile son bir yılın ortalama risksiz getiri oranı %17 olarak hesaplanmıştır.

Risk Primi

Taşınmazın ruhsatlı olması ve iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Taşınmazın proje sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %3 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan %17 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 20,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %20,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Proje bünyesinde 368 adet konut ve 32 adet ticari birim olmak üzere toplam 400 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. 1. etapta toplam inşaat alanı 47.746 m² olup toplam satılabilir alan 28.011,12 m² konut alanı ve 5.435,80 m² ticari alan olmak üzere toplam 33.446,92 m² dir. 2. etapta toplam inşaat alanı 29.119,61 m² olup toplam satılabilir alan 17.111,71 m² konut alanı ve 2.772,90 m² ticari alan olmak üzere toplam 19.884,61 m² dir. Bu veriler ilgili sözleşme verilerinden ve Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiş tablolardan edinilmiştir. Paylaşım sonrası iki etapta satılabilir alanların ticari birimlerin tamamı, konut alanlarının 35.462,76 m²'sinin Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunacağı belirtilmiştir.

KARTAL LOCA PROJESİ	11371 ADA 184 PARSEL	11466 ADA 105 PARSEL	TOPLAM
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	47.746,00m ²	29.016,45m ²	76.762,45m ²
SATILABİLİR KONUT ALANI (M2)	28.011,12m ²	17.111,71m ²	45.122,83m ²
SATILABİLİR TİCARİ ALANI (M2)	5.435,80m ²	2.772,90m ²	8.208,70m ²

	Satılabilir Konut Alanı	Satılabilir Ticaret Alanı	Satılabilir Toplam Alan
SÖZLEŞMEYE GÖRE DİĞER MALİKLERE VERİLEN ALANLAR	9.642,05m ²	0,00m ²	9.642,05m ²
<i>Umut Yapı Kooperatifine</i>	2.461,15m ²		
<i>İsmail Kenan Özyuva</i>	1.900,00m ²		
<i>Özşafak Yapı Kooperatifi</i>	5.280,90m ²		
KİLER GYO A.Ş YE MALİK VE YÜKLENİCİ OLARAK DÜŞEN ALANLAR	35.480,78m²	8.208,70m²	43.689,48m²
TOPLAM ALANLAR	45.122,83m²	8.208,70m²	53.331,53m²

Kiler GYO'nun ilgili arsa sahipleri ve hissedarlarla Kartal 5. Noterliğinde 23.01.2015 tarihinde yaptığı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılıklı İnşaat Sözleşmesi, Feragatname- İbraname ve Sözleşme" koşullarına göre maliklere devredilecek taşınmazlar şu şekilde tasnif edilmiştir. 02.11.2021 tarihinde İsmail Kenan Özyuva ile imzalanan ek protokol imzalanmış ve 19 adet bağımsız bölüm İsmail Kenan Özyuvaya bırakılmıştır. (Her ne kadar taraflar sözleşmedeki şekilde paylaşım yapılması konusunda mutabık kalmış olsalar da, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki mutabakat gereği arsa sahibi uhdesine bırakılacak olan 18. ve 19. Katlarda yer alan 137 ve 145 numaralı bağımsız bölümler ile yüklenicinin uhdesinde bulunan 16. Kat 126 numaralı bağımsız bölümün (İş bu sözleşme ekinde planı bulunan 3+1 Daire Tipi) bedel farkı gözetilmeksizin ve herhangi bir ödeme yapılmaksızın karşılıklı takas ve trampa edilmesi kararlaştırılmıştır. Sonuç olarak kat irtifakları kurulurken 16. Kat 126 numaralı bağımsız bölüm arsa sahibi adına, 18 ve 19. Katlarda bulunan 137 ve 145 numaralı bağımsız bölümler de yüklenici adına tescil edilecektir.).

*Umut Yapı Kooperatifine 110m² büyüklüğünde 21 adet olmak üzere 2.310 m²

*İsmail Kenan Özyuva'ya 100 m² büyüklüğünde 19 adet olmak üzere 1.900 m²

*Özşafak Yapı Kooperatifine 75 m² büyüklüğünde 69 adet olmak üzere 5.175 m²

yukarıdaki tablolarda belirtilen paylaşım alanları ek protokol ve görüşmelerle ile mimari projede yer alan bağımsız bölümler üzerinde anlaşılan paylaşım koşullarına istinaden Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen bilgi ve belgelere istinaden belirtilmiştir.

Gelirlere İlişkin Kabuller:

Taşınmazlar için yatırım süresi 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Her bir fonksiyonun farklı dönemlerde inşa edileceği ve satılacağı öngörülmüştür. Her bir fonksiyon için 1. yıl satış birim değeri 14.000 TL olarak öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde birim değer üzerinden %20 oranında son yıl % 25 artış olacağı kabul edilmiştir. Satışlara ilişkin fonksiyonlara göre satış birim değerleri ve satış dönemleri Proje Hasılatı tablosunda gösterilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere İlişkin Kabuller:

Her bir fonksiyon için toplam inşaat alanları ruhsatlardan alınmış olup, projenin etap etap yapılacağı kabul edilmiştir. Her dönemde uygulanacak projede fonksiyonların inşa dönemleri öngörüye dayanmaktadır. Parseller üzerine geliştirecek olan projenin inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2021 yılı yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen birim değerler I. dönem için esas alınmıştır. Takip eden her dönemde birim değer üzerinden %15 artış olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Toplam İnşaa Maliyeti				
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER		ALAN	ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ
11371/184 -A	3.850 TL/m ²	X	33.860,00m ²	= 130.361.000 TL
11371/184 -B	3.850 TL/m ²	X	4.545,00m ²	= 17.498.250 TL
11371/184 -C	3.850 TL/m ²	X	6.722,00m ²	= 25.879.700 TL
11371/184 -D	3.850 TL/m ²	X	2.619,00m ²	= 10.083.150 TL
11466/105	3.850 TL/m ²	X	29.016,45m ²	= 111.713.333 TL
2 parsel için Öngörülen Toplam İnşaa Maliyeti				295.535.433 TL

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 76.762,45 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %15,00 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	0.dönem	1.dönem	
Dağılım	60,00%	40,00%	
Maliyet (TL)	177.321.260 TL	118.214.173 TL	
TOPLAM (TL)	295.535.433 TL		

Dönemlik %15 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	0.dönem	1.dönem	
Dağılım	60,00%	40,00%	
Maliyet (TL)	177.321.260 TL	135.946.299 TL	
TOPLAM (TL)	313.267.558 TL		

Proje yönetim giderleri; Projenin inşaat ev satış süreci boyunca oluşacak yönetsel maliyetler olup değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden % 3,5 dolayında proje yönetim gideri öngörülmüştür.

Satış & Pazarlama Giderleri; Projenin satış süreci için katlanılması gereken pazarlama, reklam, personel ve diğer unsurlara ilişkin maliyetlerdir. Değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü ve projeksiyondaki fiyat politikaları göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden % 2,5 dolayında satış & pazarlama gideri öngörülmüştür.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklerde sunulannakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %20 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR RESİDANS ALANI (m ²)	45.122,83
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	8.208,70
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	53.331,53

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)	40,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Rezidans)	18.049	13.537	13.537	45.123
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)	14.000	16.800	21.000	
Artış Oranı		20%	25%	
Satış Geliri (Rezidans)	252.687.848	227.419.063	284.273.829	764.380.740
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	25,00%	35,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	2.052	2.873	3.283	8.209
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	18.500	22.200	26.640	
Artış Oranı		20%	20%	
Satış Geliri (Dükkan)	37.965.238	63.781.599	87.471.907	189.218.744
Satış Gelirleri (Toplam)	290.653.086 TL	291.200.662 TL	371.745.736 TL	953.599.484 TL

Gelirlerin Net Nakit Akımı	290.653.086 TL	291.200.662 TL	371.745.736 TL	953.599.484 TL
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ

Satışların Net Bugünkü Değeri (NPV)	670.481.752 TL	659.564.221 TL	648.943.909 TL
İNDİRGE ME ORANI	19,00%	20,00%	21,00%

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DÖNEM SONU TOPLAM DEĞERİ	953.599.483,90
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	659.564.221,04
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)	659.564.000,00

TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA
6.3.3 - DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ
(Kiler GYO A.Ş.'nin sözleşmeden Doğan Haklarının Net Bugünkü Değeri)

İstanbul İli Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi 186 Pafta 11236 (eski 568) Ada 21 parselde bulunan taşınmaz ile ilgili olarak arsa sahipleri İsmet Erenleroğlu, İsmail Kenan Özyuva, S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifi, S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi ve yüklenici Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 23.01.2015 tarihinde "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılıklı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Bu inşaat sözleşmesine konu olan 2795 ada 19,48,82, 85 ve 87 parsel olup imar uygulaması ve tevhitler sonucunda 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 no'lu parseller oluşmuştur.

Kiler GYO A.Ş. Hissesi dışında yer alan hissedarlara taahhüt edilen gayrimenkullerin listesi aşağıda yer almaktadır:

**** 11371 ada 184 parselde İsmail Kenan Özyuva hissesi olan 42347/1118488 hisseye karşılık 18 adet daire.**

**** 11371 ada 184 parselde S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hissesi olan 43347/159784 hisseye ve 11466 ada 105 parselde aynı firmaya ait 243843/1144496 hisseye karşılık 69 adet daire.**

**** 11466 ada 105 parselde S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifi hissesi olan 491783/1716744 hisseye karşılık 21 adet daire.**

Gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca; 84 No'lu parselin 32/256 hissesine tekabül eden 367,5 m² lik kısmı İsmet Erenleroğlu adına verilecektir. Bu hisse de İsmet Erenleroğlu ile yüklenici arasındaki satış vaadi sözleşmesine ve satış işlemine dahil olup, sözleşme şartları çerçevesinde sözleşmede belirtilen bedel karşılığında İsmet Erenleroğlu tarafından Kiler GYO A.Ş. ye satılmıştır. Bu taşınmazın 367,5 m² lik kısmının ifrazına ve İsmet Erenleroğlu'na bırakılmasına dair hüküm saklı kalmak kaydı ile bu parselin bütün hisseleri İsmet Erenleroğlu ile yüklenici arasındaki satış vaadi sözleşmesi ve satış işlemine dahil olup bu sözleşme şartları çerçevesinde sözleşmede belirtilen bedel karşılığı İsmet Erenleroğlu tarafından Kiler GYO A.Ş. ye satılmıştır.

Halihazırda ise sözleşmeye konu 6 adet parselde yapılan uygulama sonucu 371,17 m² yüzölçümüne sahip 11368 ada 112 parsel İsmet Erenleroğlu'na bırakılmış; 11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 parsel sözleşmenin tarafı olan maliklerin mülkiyetinde kalmıştır.

Yüklenici ve S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifinin Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak satış brüt alanı 2.461,15 m² olacak şekilde 21 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir. Verilecek olan daireler zemin kat ve 1. katın dışındaki katlardan paylaşım esasına göre verilecektir.

Yüklenici ve İsmail Kenan Özyuva Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak satış brüt alanı 1.867,69 m² olacak şekilde 18 adet konut tipi bağımsız bölümü bu şartlar dahilinde halihazırda 82 ve 87 parselin tevhidinden oluşacak yeni imar parseline denk gelecek alanda yapılacak bloklarda anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

Yüklenici ve S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifinin Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifine yukarıda bahsi geçen parsellerdeki mülkiyetten kaynaklı haklarına ve ilaveten İsmet Erenleroğlu tarafından kendisine temlik edilen toplam 750 m² brüt satış alanına sahip alandan kaynaklı haklarına karşılık olmak üzere toplam satış brüt alanı 5.280,90 m² brüt satış alanına sahip toplam 69 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslim olarak yapıp teslim edecektir.

Aynı zamanda 02.11.2021 tarihli ek sözleşme Kiler GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilmiştir. Eski sözleşmeye göre 11371 ada 184 parselde (Loca -1) İsmail Kenan Özyuva (Arsa sahibi)'ya verilecek olan 18. kat 137 no'lu 2+1 bağımsız bölüm ile, 19. kat 145 no'lu 2+1 bağımsız bölümden ile Yüklenici üzerinde görünen 16. kat 126 no'lu 3+1 bağımsız bölüm 02.11.2021 tarihli ek sözleşmeye göre bedel farkı gözetilmeksizin ve herhangi bir ödeme yapılmaksızın takas ve trampa edilmesi kararlaştırılmıştır. 16. kat 126 no'lu bağımsız bölüm arsa sahibi lehine 18. kat 137 no'lu 2+1 bağımsız bölüm ile, 19. kat 145 no'lu bağımsız bölüm yüklenici lehine tescil edilecektir.

Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen icmal listelerinde paylaşımına dair bilgiler de dikkate alınarak, nakit akışı tablosu hazırlanırken Kiler GYO A.Ş.'ne ait satılabilir konut alanı 35.462,76 m²; satılabilir ticari alan ise 8.208,70 m² olarak kabul edilmiş ve yükleniciye düşen bugünkü değer hesaplanmıştır. Kiler GYO A.Ş. için ayrıca nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Tüm maliyetlere Yüklenici olarak Kiler GYO A.Ş.'nin katlanacağı düşünülerek, Kiler GYO A.Ş.'nin projedeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır. **Kiler GYO A.Ş. için hazırlanan nakit akışlarında, Sözleşmelerden ve mülkiyet haklarından doğan ayrıca Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen paylaşım alanları dikkate alınmıştır.**

Bu bilgilere istinaden oluşturulan Yüklenici Açısından Nakit Akışları tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, %20 indirgeme oranı ile yapılan hesaplamaların net bugünkü değerleri bulunmuştur.

KİLER GYO A.Ş. PROJE HASILATI NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
SATILABİLİR RESİDANS ALANI (m ²)	35.480,78
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	8.208,70
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	43.689,48

	2019-2020	2020-2021	2021-2022	TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidans)	40,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Rezidans)	14.192	10.644	10.644	35.481
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidans)	14.000	16.800	21.000	
Satış Geliri (Rezidans)	198.692.368	178.823.131	223.528.914	601.044.413
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	25,00%	35,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	2.052	2.873	3.283	8.209
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	18.500	22.200	26.640	
Satış Geliri (Dükkan)	37.965.238	63.781.599	87.471.907	189.218.744
Satış Gelirleri (Toplam)	236.657.606 TL	242.604.730 TL	311.000.821 TL	790.263.157 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Maliyetleri (Eskale Edilmiş)	177.321.260	135.946.299		313.267.558
Proje Yönetim Giderleri	3,50%	8.283.016	8.491.166	27.659.210
Satış ve Pazarlama Giderleri	2,50%	5.916.440	6.065.118	19.756.579
TOPLAM GİDERLER	191.520.716	150.502.583	18.660.049	360.683.348
Net Nakit Akışları	45.136.890 TL	92.102.147 TL	292.340.772 TL	429.579.809 TL

SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
İNDİRGEME ORANI	19,00%	20,00%	21,00%
Net Bugünkü Değer	276.449.093 TL	270.752.587 TL	265.228.965 TL

KİLER GYO A.Ş. AÇISINDAN PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERİ Net Bugünkü Değeri	270.752.586,79
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞERİ Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ)	270.753.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve projelerine uygun olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	168.650.916,00
PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	168.651.000,00
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ (-.TL)	132.729.000,00
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMININ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)	232.007.000
PROJENİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİNDEN KİLER GYO A.Ş.'NİN MÜLKİYETİNE TEKABÜL EDEN HİSSE PAYINA HİSSE PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (-.TL)	182.590.421
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	595.270.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	659.564.221,04
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	659.564.000,00
Kiler GYO A.Ş.'NİN Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hak VE Mülkiyet Toplam Değeri	
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (-.TL)	270.752.586,79
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	270.753.000,00

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu parselin arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan mevcut proje değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Kiler GYO A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır. Projenin mevcut durum değerinde ise bu arsanın üzerine gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile hesaplanmıştır.

Kiler GYO A.Ş.'nin 23.01.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan değer verilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Gelir indirgeme yaklaşımı ile yapılan hesaplamalarda Kiler GYO A.Ş.'nin hem yüklenici hem de arsa sahibi olması durumları birlikte dikkate alınmıştır. Söz konusu sözleşmenin onaylı son haline gelme sürecinde Kiler GYO A.Ş., arsa maliklerine geçmiş dönemlerde bazı bedeller ödemiş ödenen bu bedeller dikkate alınarak nihai proje paylaşımı yapılmıştır. Söz konusu sözleşmenin içeriğinde belirlenmiş bir hasılat payı oranı, kat karşılığı oranı bulunmamakta olup paylaşım modeli, projenin inşaatından verilecek daire adetleri ile belirlenmiş durumdadır. Bu dağılım modelinde ise arsada mülkiyet sahibi olan İsmail Kenan Özyuva , S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi, S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifine verilecek daireler belirlenmiş olup Kiler GYO A.Ş.'nin arsa sahibi olarak alacağı pay ise belirlenmemiştir. Dolayısı ile sözleşmeden kaynaklanana hakların değer tespitinde Kiler GYO A.Ş. ye ait malik olarak alacağı hakkın değeri ile yüklenici olarak alacağı hakkın değeri münferit olarak hesaplanamamış olup sözleşmeden doğan hakları, kümülatif olarak malik ve yüklenici sıfatı ile bir bütün olarak takdir edilmiştir. Yapılan hesaplamaların detayı gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi içerisinde açıklanmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

Kiler GYO A.Ş. Hissesi dışında yer alan hissedarlara taahhüt edilen gayrimenkullerin listesi aşağıda yer almaktadır:

***** 11371 ada 184 parselde İsmail Kenan Özyuva hissesi olan 42347/1118488 hisseye karşılık 18 adet daire.***

***** 11371 ada 184 parselde S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hissesi olan 43347/159784 hisseye ve 11466 ada 105 parselde aynı firmaya ait 243843/1144496 hisseye karşılık 69 adet daire.***

***** 11466 ada 105 parselde S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifi hissesi olan 491783/1716744 hisseye karşılık 21 adet daire.***

Müşteri tarafından ibraz edilen sözleşmeler, ek protokller ve paylaşımına dair icmal listeler incelendiğinde paylaşımın aşağıdaki gibi olacağı anlaşılmaktadır.

Yüklenici ve S.S. Umut Konut Yapı Kooperatifinin Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak satış brüt alanı 2.461,15 m² olacak şekilde 21 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir. Verilecek olan daireler zemin kat ve 1. katın dışındaki katlardan paylaşım esasına göre verilecektir.

Yüklenici ve İsmail Kenan Özyuva Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici Umut Yapı Kooperatifine bu sözleşmeye konu arsalardaki hakkına karşılık olarak satış brüt alanı 1.918,02 m² olacak şekilde 18 adet konut tipi bağımsız bölümü bu şartlar dahilinde halihazırda 82 ve 87 parselin tevhidinden oluşacak yeni imar parseline denk gelecek alanda yapılacak bloklarda anahtar teslimi yapıp teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

Yüklenici ve S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifinin Karşılıklı Taahhütleri:

Yüklenici S.S. Özşafak Konut Yapı Kooperatifine yukarıda bahsi geçen parsellerdeki mülkiyetten kaynaklı haklarına ve ilaveten İsmet Erenleroğlu tarafından kendisine temlik edilen toplam 750 m² brüt satış alanına sahip alandan kaynaklı haklarına karşılık olmak üzere toplam satış brüt alanı 5.280,90 m² brüt satış alanına sahip toplam 69 adet konut tipi bağımsız bölümü anahtar teslim olarak teslim edecektir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

11371 ada 184 parsel ve 11466 ada 105 parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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 ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Bu kapsamda taşınmaz üzerindeki şerhin portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

11371 Ada 184 Parsel ve 11466 ada 105 parsel üzerinde geliştirilen proje için yapıların ruhsat, proje belgelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği ve ruhsat süresinin devam etmesi, inşaat faaliyetinin devam etmekte olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu kapsamda Kiler GYO A.Ş'nin malik ve yüklenici olarak anılan sözleşmeden kaynaklanan haklarının "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda rapor içerisinde bilgileri bulunan İstanbul İli Kartal İlçesi'nde 11371 Ada 184 Parsel Ve 11466 Ada 105 Parselde Sahip Olduğu Mülkiyetin Ve Arsa Sahipleri İle Yapmış Olduğu 23.01.2015 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden Kaynaklanan Kiler GYO A.Ş. 'Ye Ait Mülkiyet Ve Yüklenici Haklarının

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

270.753.000 .-TL

(İki Yüz Yetmiş Milyon Yedi Yüz Elli Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

319.488.540 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KARTAL İLÇESİ 11371 ADA 184 PARSEL ve 11466 ADA 105 PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
168.651.000	199.008.180
KARTAL İLÇESİ 11371 ADA 184 PARSEL ve 11466 ADA 105 PARSELDE KİLER GYO A.Ş. MÜLKİYET PAYINA DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
132.729.000	156.620.220
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
659.564.000	778.285.520

PROJENİN TAMAMININ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
232.007.000	273.768.260
PROJENİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİNDEN KİLER GYO A.Ş.'NİN MÜLKİYETİNE TEKABÜL EDEN HİSSE PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (.-TL)	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
182.590.421	215.456.697
SÖZLEŞME KOŞULLARI KAPSAMINDA KİLER GYO A.Ş. 'YE AİT MÜLKİYET VE YÜKLENİCİ HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
270.753.000	319.488.540

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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.