

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ-KARTAL İLÇESİ

2795 ADA

19-48-82-84-85-87 PARSELLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-018-GYO-015

Değer Tarihi: 31.12.2015

Rapor Tarihi: 08.01.2016



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	08.01.2016
Rapor No	:	2015-018-GYO-015
Değerleme Tarihi	:	01.10.2015- 31.12.2015
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 19, 48, 82, 84, 85, 87 Numaralı Parseller
Çalışmanın Konusu	:	Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlı gayrimenkullerin ve Kiler Gayrimenkul GYO A.Ş.'nin sözleşmeden doğan hak ve faydaların güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	Tüm parsellerin tapu kayıtlarına göre toplam yüzölçümü alanı 18.774 m ² 'dir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Değerleme konusu gayrimenkuller Konut + Ticaret ve Konut alanında kalmaktadırlar. Yapılanma şartları raporun 5,3 başlığı altında detaylıca belirtilmiştir.

31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	35.620.000	99.872.000
KDV Dâhil	42.032.000	117.849.000

	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Parsellerin Pazar Değeri (USD)	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Parsellerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	23.680.000	66.390.000
KDV Dâhil	27.942.000	78.340.000

	Kiler GYO A.Ş. 'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (USD)	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.130.000	17.180.000
KDV Dâhil	7.233.000	20.272.000

	Kiler GYO'a Ait Arsalar Dahil Edildiğinde Projeden Elde Edilecek Toplam Değer(USD)	Kiler GYO'a Ait Arsalar Dahil Edildiğinde Projenin Elde Edeceği Değer(TL)
KDV Hariç	29.810.000	83.570.000
KDV Dâhil	35.176.000	98.613.000

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Rapor içeriğinde 02.11.2015 Tarihinde USD döviz kuru 2,8035 TL, EURO döviz kuru ise 3,0898 TL olarak kabul edilmiştir.

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	13
4.5	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	14
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.6.1	İstanbul İli	18
4.7	Kartal İlçesi	19
4.7.1	Kartal Gayrimenkul Piyasası	20
	Kartal İlçesi Projeler Oda Sayısına Göre Dağılım Tablosu	23
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	24
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	24

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	26
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	27
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	28
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	29
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	33
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	33
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	33
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
5.3.6	Projeye 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	34
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	34
5.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	35
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	36
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	36
6.2	Swot Analizi	36
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	37
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	37
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	37
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	40
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	40
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	53
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	53
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	53



6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	53
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	54
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	54
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	54
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	55
7.4	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	55
8	SONUÇ.....	56
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	56
8.2	Nihai Değer Takdiri	56
9	EKLER.....	57



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2016

Rapor Numarası : 2015-018-GYO-015

Raporun Türü : İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 19, 48, 82, 84, 85, 87 parsellerin ve bu parseller üzerinde geliştirilecek proje neticesinde Kiler GYO A.Ş'nin elde edeceği hak ve faydanın güncel pazar değerinin tespitidir.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.10.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.10.2015 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 19, 48, 82, 84, 85, 87 parsellerin ve bu parseller üzerinde geliştirilecek proje neticesinde KilerGYO A.Ş'nin elde edeceği hak ve faydanın güncel pazar değerinin tespitidir.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş

Merkezi No:20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Zafer Mahallesi Tonguçbaba Caddesi No:96 Kat:3 34513 Haramidere

Esenyurt/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.10.2015 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 77.695.904 kişidir. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302 kişi) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun %91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

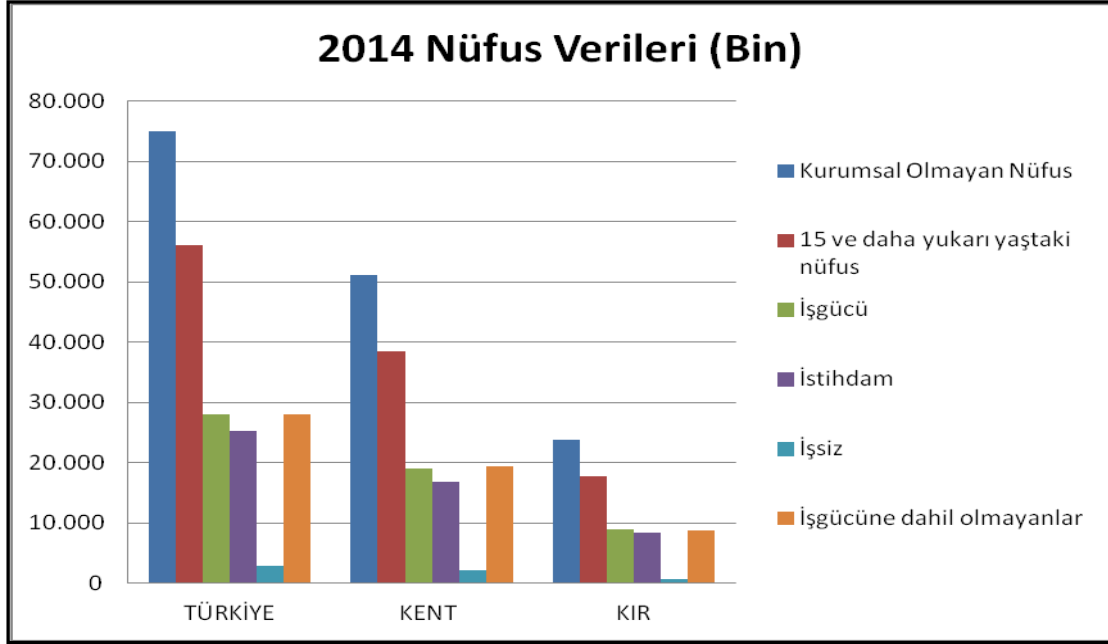
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
İşgücü (000)	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
İstihdam (000)	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
İşsiz (000)	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
İstihdam Oranı (%)	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

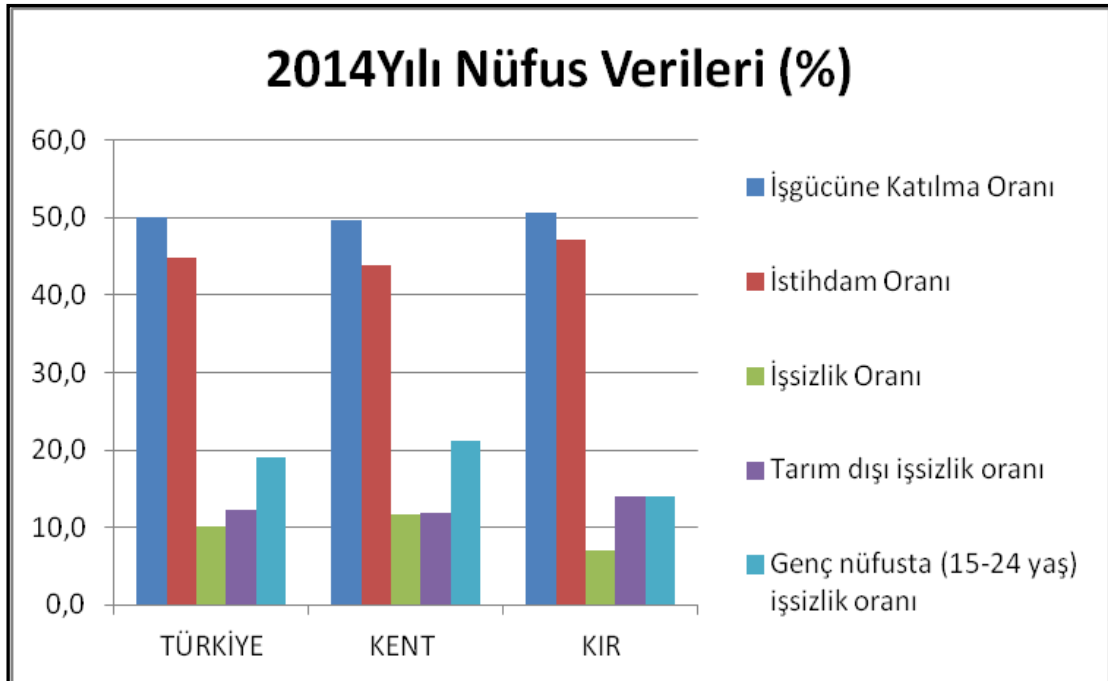
2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TUIK)

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırdaki azalmış olması dikkat çekmektedir.

İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde –öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed’in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed’i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu’da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve

ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2015 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- 2015 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2014 yılının % 0,30 altındadır. Ocak 2015 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda % 3,30 olarak belirtilen oranın % 0,20 altındadır. Bir önceki rapora göre düşüş yönünde beklenti revize edilmiştir.
- Ana ülkeler ve bölgeler arasında beklentiler belirsiz ve sonucunda dengesiz kalmaktadır. Geçen yıllara göre gelişmiş ülkelerde toparlanma, gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerde aktivite üst üste beşinci yıl için büyümede yavaşlama öngörülmektedir. Bazı büyük yükselen piyasa ekonomileri ve petrol ihraç eden ülkelerdeki büyümeler zayıf umutları yansıtmaktadır.
- Azalan emtia fiyatlarının bir ortamda, azaltılmış sermaye özellikle gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilere ilişkin aşağı yönlü risklerin ve kendi para birimleri üzerindeki piyasalar ve gelişmekte olan baskıyı ve finansal piyasa oynaklığı artırmakta ve buna ilaveten ABD Merkez Bankası'nın (Fed) beklenen faiz artışı ve kötüleşen küresel ekonomik görünümün gelişmekte olan ülkelere yönelik finansal şartları sıkılaştırmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın kalıcı mütevazı hızı ve gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki beşinci yıldaki üst üste büyüme oranlarındaki düşüşler sonucunda orta ve uzun vadeli ortak güçler olarak önemli rol oynamaktadır.
- Krizden beri düşük büyüme oranları bazı gelişmiş ülkelerde; yüksek düzeyde özel ve kamu açıkları, finansal sektör zayıflığı, düşük yatırımlar gibi kalıcı miras bırakmışlardır. Gelişmekte olan ülkelere ise demografik geçişler, yatırım patlamaları, Çin'de büyümenin revize edilmesi ve zayıf talebin yanı sıra düşük üretim kapasitesi ile tetiklenen emtia fiyatlarındaki düşüş ile piyasanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- Volatilité (geçici dalgalanmalar) daha önce Haziran-Temmuz aylarında Çinli yetkililer tarafından Yunan borç görüşmeleri ve Çin'de keskin borsa düşüş ve sonraki politika tedbirlerini çevreleyen olaylar ile ilişkili olmuştur.
- İlk yaklaşan ABD politika faizlerinde artış ve küresel görünümün kötüleşmesi ile birlikte, geçen bahar ayından beri gelişmekte olan ülkelerdeki finansal durum daha sıkı duruma gelmiştir.

Dolar, tahvil ve uzun vadeli yerel para birimi tahvil faizleri ortalama 50 ila 60 baz puan artarak ve hisse senedi fiyatları zayıflamış iken döviz kurları değer kaybetmiştir ya da baskı altına girmiştir.

- İran ile yapılan nükleer antlaşma ve düşük küresel talebin neticesinde petrol fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Çin'deki üretim aktivitesinin düşmesi, madencilik sektöründeki yatırım patlaması neticesinde metal fiyatlarında düşüş oluşmuştur.
- Esnek kur rejimini uygulayan ve emtia ihraç eden ülkelere emtia fiyatlarının değer kaybetmesi ile birlikte büyük para kayıpları tetiklenmiştir.
- Gelişmekte olan ekonomilerde daha keskin kayıplar yaşanmıştır. Majör gelişmiş ekonomi para birimlerinde döviz kuru hareketleri nispeten mütevazı olmuştur.
- Bu küresel etkenler -ve ülkelere özgü gelişmeler- 2015 ve 2016 yıllarında daha önce öngörülenden görece olarak zayıf bir canlanmayı işaret etmekte ve önümüzdeki yıl gelişmiş ekonomilerdeki büyümedeki mütevazı bir artış beklentisi zarar rizikosunu arttırmaktadır. Bu yılki gelişmeler öncelikle avro tarafında mütevazı bir iyileşmeyi ve Japonya'da pozitif büyümeye dönüşü, ek olarak petrol fiyatlarında düşüş ve bazı durumlarda paranın devalüasyonunu yansıtmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki gelişme, ihracatçılar -özellikle Norveç ve Kanada- ve Japonya dışında Asya'daki (özellikle Kore ve Çin'in Tayvan bölgesi) büyümedeki küçülme sebebiyle işsizlik düşmektedir. Fakat iyileşmenin daha sağlam olduğu ABD dahil olmak üzere üretkenlikteki büyüme halen zayıftır.
- 2016'da özellikle Kuzey Amerika'da bir miktar büyüme beklenmektedir fakat orta vadede beklentiler, düşük yatırımları, olumsuz demografi ve zayıf üretkenlik büyümesini yansıtarak düşük olmaya devam etmektedir. Yakın zamanda petrol ve diğer emtia fiyatlarının daha da düşmesi, net emtia ithalatçısı olan gelişmiş ekonomilerdeki talebi desteklemelidir; fakat yükselen piyasalardaki yavaşlama daha zayıf ithalatlara işaret edecektir.
- Emtia fiyatlarındaki yenilenen düşüşler önümüzdeki aylarda gelişmiş ekonomilerde yine enflasyona baskı oluşturacak ve canlanma devam ederken, çekirdek enflasyonda beklenen gelişmeyi geciktirecektir.
- Çekirdek enflasyon daha stabil kalmış olmasına rağmen genel olarak merkez bankası hedeflerinin çok altındadır. Görünüm, düşmekte olan işsizlik ve orta vadeli zayıf büyüme potansiyeline karşı durmadan enflasyonun düşük kalması yönündedir.
- Yükselen piyasalardaki büyüme beklentileri bölgelere ve ülkelere göre çok farklıdır fakat büyümede ardarda beşinci yılda düşüşün öngörülmesi ile birlikte görünüm genel olarak zayıflamaktadır. Bu bir etkenler kombinasyonunu yansıtmaktadır.

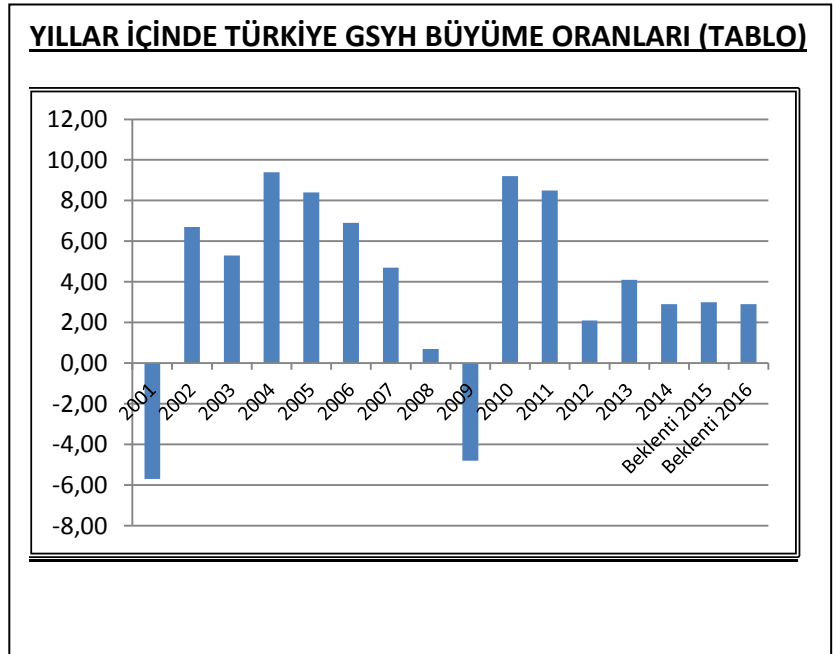
- Çoğu gelişmekte olan piyasa ekonomileri için dış şartlar daha zor bir hal almaktadır. Para devalüasyonu net ihracata yardımcı olurken, zayıf iyileşmelere ve orta vadeli büyüme için beklentilerin orta dereceli olmasına bağlı olarak gelişmiş ekonomilerden gelecek “çekim” in daha önce öngörülenden daha mütevazı olması beklenmektedir.
- Son çeyreklerde yükselen piyasalarda sermaye akışları yavaşlamıştır ve ABD kur politikasındaki sıfır alt sınırından kalkış bazı dış finansal koşulların sıkışması ile ilişkilendirilebilir.
- Çin’de büyümedeki yavaşlama şu ana kadar öngörülerle paralellik gösterirken, sınır ötesi yansımaları daha önce tahmin edilenden büyük görünmektedir. Bu, zayıflayan emtia fiyatları (özellikle metaller) ve Çin’e yapılan ithalatlarda azalma (özellikle bazı doğu Asya ekonomilerinde) olarak yansımıştır. Çin’in Yuan’ı devalüe etmesi, gelişmekte olan ülkelerin para birimlerindeki zayıflama ve artan küresel risklere bağlı olarak ortaya çıkan finansal dalgalanmalar dünya genelinde varlık fiyatlarında sert düşüşlere yol açmaktadır.
- Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerdeki büyümenin 2016’da yeniden yükselmesi (rebound) beklenmektedir.
- Bu 2015’te ekonomik sıkıntıda olan ülkelerdeki durumda (Brezilya, Rusya, Latin Amerika’daki bazı ülkeler ve Orta Doğu’da) daha az derin bir resesyon veya kısmi normalizasyon, gelişmiş ekonomilerdeki aktivitede daha güçlü toparlanmaya bağlı açılma etkisi ve İran İslam Cumhuriyeti’ne uygulanan müeyyidelerin kolaylaştırılmasını yansıtmaktadır.
- Çin’in büyümesinin kademeli olarak da olsa daha da yavaşlaması beklenmektedir. Emtia fiyatlarındaki zayıflık, beklenilenden daha yavaş küresel büyüme ve daha sıkı küresel finansal koşulların ihtimali, düşük gelirli ülkelere yük olmaktadır. Çinli otoriteler finansal zafiyetleri azaltıp piyasa güçlerinin ekonomideki rolünü güçlendirmeye yönelik reformları uygularken, aktiviteyi çok fazla yavaşlatmadan tüketime dayalı büyümeye geçişi başarma hedeflerinde değiş tokuşlar (tradeoff) ile karşı karşıya kalmaktadır.
- Bazıları yabancı birikimlere kolay ulaşımdan ve özellikle kaynak bakımından zengin ülkelerde bol dolaysız dış yatırım nedeniyle geniş cari işlem açıkları yaşamakta, buna bağlı olarak dış finansal şoklara karşı daha korunmasız olmaktadır.
- Riskler dengesi hala aşağı doğrudur. Düşük petrol ve diğer emtia fiyatları emtia ithalatçılarında bir miktar yukarı doğru talep oluşturabilir fakat emtia ithalatçıları için olan beklentiyi karmaşıktır ki bazıları şimdiden gergin başlangıç koşulları ile karşı karşıyadır.

- Yükselen piyasaların kısa vadede emtia fiyatlarındaki devam eden düşümlere ve Amerikan Dolarındaki keskin yükselmelere karşı hassasiyeti sürmektedir ki bu bazı ülkelerde şirketlerin bilanço tablolarını daha da zorlayabilir.

4.3 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 aldırıştır. 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 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. **Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olmaktadır.** Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

TÜRKİYE BÜYÜME ORANLARI (%)	
2001	-5,70
2002	6,70
2003	5,30
2004	9,40
2005	8,40
2006	6,90
2007	4,70
2008	0,70
2009	-4,80
2010	9,20
2011	8,50
2012	2,10
2013	4,10
2014	2,90
Beklenti 2015	3,00
Beklenti 2016	2,90
Kaynak:TCBM ve İMF RAPORU	





Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.

Buna göre, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesi beklenmektedir. Söz konusu oranlar, bir önceki raporda yüzde 3,1 ve yüzde 3,6 belirtilmiştir.

IMF, aynı zamanda Türkiye'ye yönelik enflasyon tahminini 2015 için yüzde 6,6'dan yüzde 7,40'a ve 2016 içinse yüzde 6,50'den yüzde 7,00'e çıkarmıştır.

Cari açık dengesine (cari açığın Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya oranı) yönelik IMF tahminleri ise 2015 için yüzde -4,5 ve 2016 için yüzde -4,7 seviyesinde bulunuyor. Bu oranlar, önceki raporda yüzde -4,2 ve yüzde -4,8 olarak belirlenmiştir.

IMF, ayrıca geçen yıl yüzde 9,9 seviyesindeki işsizlik oranının bu yıl yüzde 10,8'e ve gelecek yıl yüzde 11,6'ya yükseleceğini öngörmüştür.

Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında sabit döviz kuru yaklaşımları görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir. Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru 2015 Kasım seçimleri sonrasında da istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde dolar kuru ortalaması 2.91 TL, EURO kuru ortalaması 3.22 TL olarak gerçekleşmiştir. Özellikle gayrimenkul piyasasında ise belirtilen nedenlerden dolayı sabit kur tercih edilmekte ve tercih edilen kur 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasındaki dönemden daha düşük bir değerden gerçekleşmektedir. Bu nedenle değerlendirme raporunda piyasada gerçekleşen döviz kuruna en yakın kur olan 02.11.2015 Tarihli Merkez Bankası verilerinden elde edilen döviz kuru verileri referans alınmıştır.

Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise sözkonusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz alış kuru 2,8035 TL, 1 EURO döviz alış kuru ise 3,0898 TL olarak gerçekleşmiştir.

02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz satış kuru 2,8085 TL, 1 EURO döviz satış kuru ise 3,0954 TL olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-emlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

“Yabancılar Mümkün Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya’daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye’ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye’deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemlerin sektörü canlı tutması,

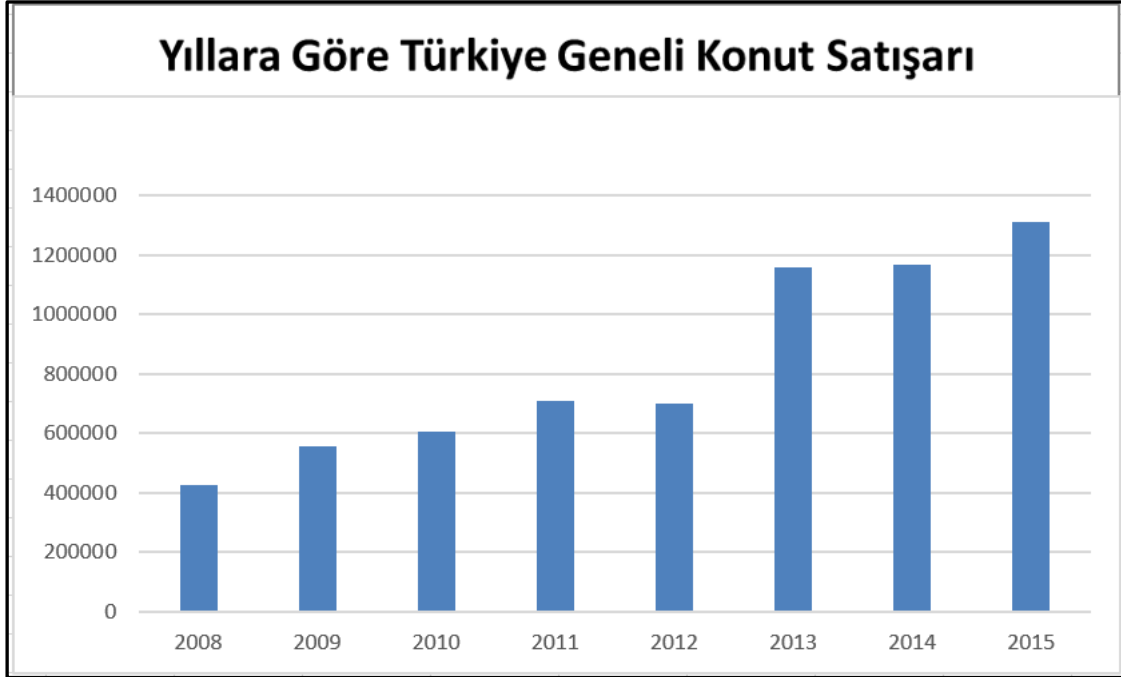
Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

2008'in son çeyreğinde ortaya çıkan küresel ekonomik darboğaz ülkemizde de etkisini hissettirmiştir. Ekonomik daralma ilk önce Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Konut talebindeki düşüş ile birlikte satışları gerileyen firmalar bir takım avantajlı finansal paketler ile birlikte talebi arttırmaya çalışmışlardır. 2009 yılının ilk çeyreği ile birlikte hafif bir toparlanma sürecine girilmiştir. 2009 yılının 2. çeyreğinde, hükümetin piyasaya hareket sağlamak için KDV ve tapu harcı oranlarında indirim gitmesi konut satışlarında ciddi bir artış sağlamıştır. Daha sonra geçici düzenlemenin ardından piyasalarında toparlanmaya başlamış, 2010 yılından itibaren

konut satışları olağan seyrine yükselmiş olup düşüş gösteren kredi faiz oranları ile konut satışlarında artan bir ivme gözlemlenmiştir.



2008-2015¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında , Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, deprensellik nedeniyle eskiden konut stoğu , kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 Yılına kısmen artan satış rakamları 1.165.381 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamlarının 1.311.002 adet olacağı tahmin edilmekte olup satış rakamlarının süreceği düşünülmektedir.

Konut gelişim süreci incelendiğinde, İstanbul’da sanayi ve hizmet sektörünün çok hızlı şekilde gelişmesiyle, hızlı bir nüfus artışının yaşandığı ve beraberinde düzensiz, alt yapı ve sosyal açıdan yeterli olmayan konut alanlarının oluştuğu görülmüştür.

İstanbul’da 78.144,56 ha (köyler dâhil) konut alanı bulunmakta ve bu alanların %67,58’ini düzenli gelişmiş alanlar, %32,41’ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. Düzenli konut alanlarına bakıldığında birçoğunun yoğun bir yapılaşmaya sahip oldukları, otopark ve sosyal donatı açısından yetersiz olduğu da gözlenmektedir.

¹ 2013 ve 2014 Yılı Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2015 yılı Kasım ve 2015 Aralık ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK’ten elde edilen 2015 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2015 satış rakamları tahmin edilmiştir.

1999 yılındaki depremin ardından konutların depreme karşı dayanıklılığı sorgulanmaya başlanmış ve deprem öncesinde yapılmış konutlardan daha dayanıklı ve daha iyi inşaat teknolojisine sahip konutlara geçme yönünde bir talep oluşmaya başlamıştır.

Özellikle 2000’li yıllarla birlikte sosyal donatılar açısından zengin, kapalı site tarzı yaşam alanları gelişmeye başlamıştır. Önce bu tür projeler şehir merkezine en yakın mesafede boş arsalar üzerinde geliştirilmiş, bu alanların tükenmesi ile birlikte kent çeperlerine yayılmıştır.

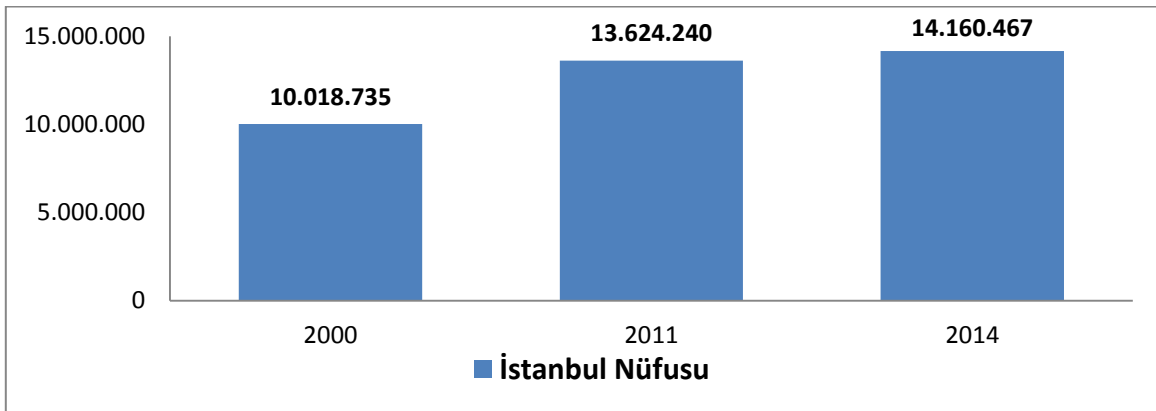
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile ilgili yaşanan sıkıntı benzer şekilde Türkiye’nin tamamında yaşanmaktadır. Bu nedenle hükümet tarafından sağlıksız konut alanlarının dönüşümüne yönelik bir kanun hazırlanmış olup bu program sosyal bir politika haline getirilmiştir. Amaç riskli kent dokusunun dönüşümü sağlıklı hale getirilerek, yeniden pazara sunulmasıdır.

Bu nedenle kent merkezi ve yakın çevresinde kentsel dönüşüme yönelik çalışmalar artmıştır. Önümüzdeki dönemde kent merkezindeki konut alanlarının iyileştirilmesi ile birlikte, kentin çeperlerinden merkeze doğru bir hareketin olacağı düşünülmektedir.

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

- 1) Nüfus Artışı ve Göç Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 2) Kentsel Yenileme/Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 3) Deprem Kaynaklı Konut İhtiyacı

İstanbul’da konut stokuna bakıldığında yeni üretilen konutların nüfus artışı kaynaklı konu tarzını karşıladığı görülmektedir. Aşağıdaki bu konu ile ilgili veriler incelenmiştir.



2000-2014 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak: TÜİK)

- 2000-2011 Yılları Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,68

- 2012 Yılı İstanbul Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,82
- Nüfus Artış Kaynaklı Konut Talebi: 979.756
- 2000-2011 Yılları Arasında Verilen Ruhsat Verilen Binalardaki Konut Sayısı: 1.084.195

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir. Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde
 - a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - ii. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
 - b. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri;
 - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
 1. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 2. Net alanı 150 m²'den fazla olanlar için %18

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup, 14,2 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. , dünyada ise 5. Büyük şehridir.

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, 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.



Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.7 Kartal İlçesi

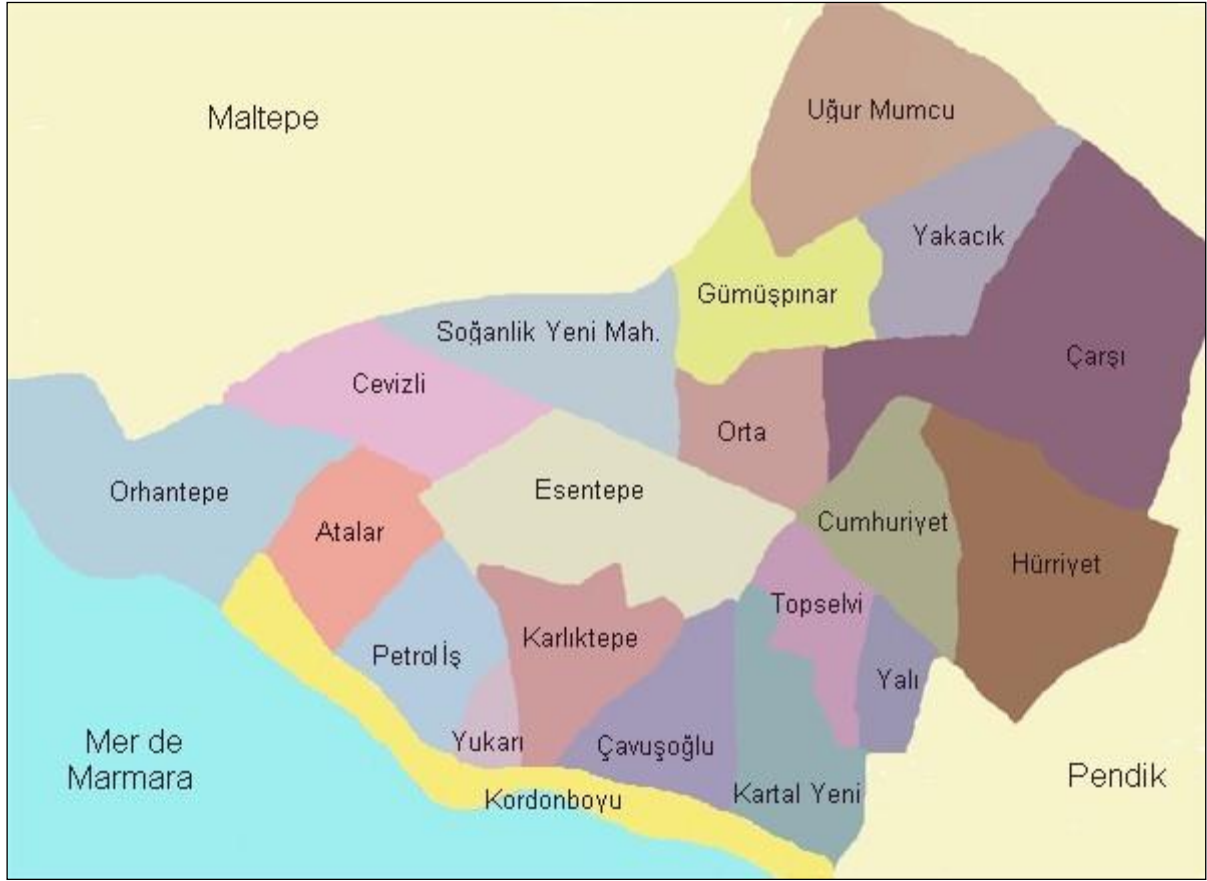
Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.

Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na on beş dakika uzaklıktadır. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Ayrıca Kadıköy – Kartal Metrosu ile de Kadıköy'e ve Marmaray hattına erişim mevcuttur

İlçe halkının büyük bir kısmı köy ve kent kültürünü birlikte yaşamaktadır. Genelde nüfusun çoğunluğunu çeşitli fabrika ve atölyelerde çalışan işçiler, küçük esnaf ve sanayiciler oluşturmaktadır. İlçe, İstanbul'un Anadolu yakasında en fazla sanayi tesisi bulunan ilçelerden biridir.

Son yıllarda ilçede modern mağazalar ve alışveriş merkezleri kurulmaya başlanmış ve ticari hayat canlanmıştır.

Bölgedeki en büyük projelerden biri Kadıköy ve Pendik arasında yapımı 2012 yılında tamamlanan metro çalışmasıdır. Metro hattı Kadıköy-Kaynarca hattı olarak planlanmış olup projenin Kadıköy-Kartal hattı arası tamamlanarak kullanıma açılmıştır.



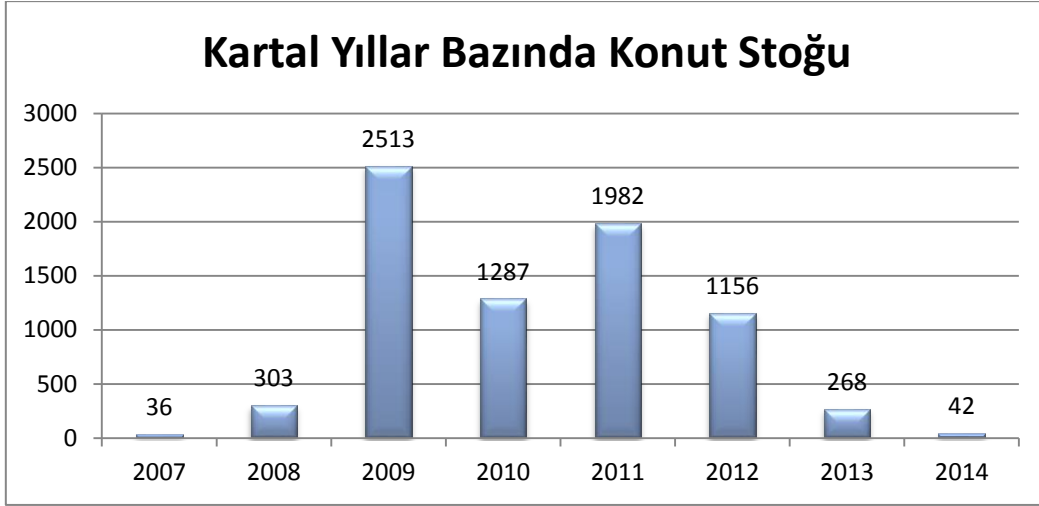
Kartal Haritası

4.7.1 Kartal Gayrimenkul Piyasası

Kartal ilçesi'nde markalı konut projeleri incelendiğinde 2007 yılından itibaren toplam 42 adet konut projesinin arz edildiği, arzın özellikle 2009 ve 2012 yılları arasında yükseldiği görülmektedir. Bu durumun Kartal Adliyesi projesi ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. En yüksek stoğun Soğanlık, Orta ve Yakacık Yeni mahallerinde olduğu görülmektedir.

Kartal Yıllar Bazında Tamamlanmış Tablosu

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Soğanlık Yeni	2600	9	-	-	1,460 (3)	705 (1)	48 (1)	375 (3)	12 (1)	-
Orta	1295	5	-	-	567 (1)	-	560 (3)	168 (1)	-	-
Yakacık Yeni	1010	7	-	-	334 (3)	122 (1)	386 (2)	168 (1)	-	-
Uğurmumcu	742	3	-	-	-	-	340 (1)	312 (1)	90 (1)	-
Esentepe	499	3	-	-	-	-	350 (1)	-	107 (1)	42 (1)
Kordonboyu	364	2	-	-	152 (1)	-	212 (1)	-	-	-
Karlıktepe	297	2	-	195 (1)	-	102 (1)	-	-	-	-
Cumhuriyet	232	2	-	-	-	140 (1)	-	92 (1)	-	-
Hürriyet	202	3	36 (2)	-	-	166 (1)	-	-	-	-
Gümüşpınar	162	2	-	108 (1)	-	-	54 (1)	-	-	-
Yukarı	93	2	-	-	-	52 (1)	-	41 (1)	-	-
Cevizli	59	1	-	-	-	-	-	-	59 (1)	-
Çarşı	32	1	-	-	-	-	32 (1)	-	-	-
Toplam		42	36	303	2513	1287	1982	1156	268	42

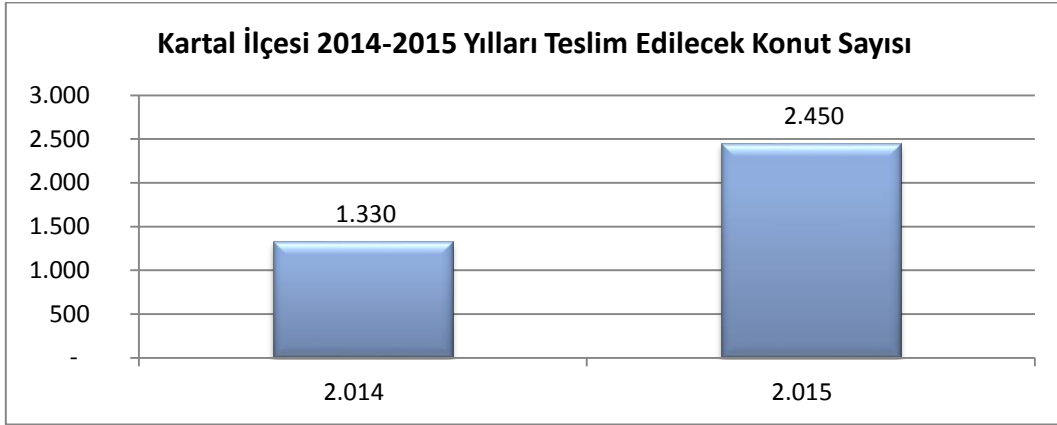


Kartal Mahalle Haritası

Kartal ,Yıllar Bazında İnşaat Devam Eden Projeler Tablosu

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	2.014	2.015
Hürriyet	954	4	404 (2)	550 (2)
Yalı	583	2	238 (1)	345 (1)
Yakacak Yeni	507	4	139 (2)	368 (2)
Karlıktepe	454	2	-	454 (2)
Orta	335	2	136 (1)	199 (1)
Atalar	302	2	-	302 (2)
Cumhuriyet	302	2	302 (2)	-
Çarşı	111	1	111 (1)	-
Topselvi	100	1	-	100 (1)
Kordonboyu	99	1	-	99 (1)
Esentepe	33	1	-	33 (1)
Toplam	3.780		1.330	2.450

2014 ve 2015 yıllarında teslimi yapılacak projeler incelendiğinde özellikle 2015 yılında konut adedinin neredeyse 2014 yılına göre 2 kat fazla olduğu görülmektedir. Kartal ilçesinde toplam teslim edilecek konut sayısı yaklaşık olarak 3.800 adettir.



Kartal İlçesi Projeler Oda Sayısına Göre Dağılım Tablosu

Bölge	Toplam Stok	Proje Sayısı	Studio	1-Bedroom	2-Bedroom	3-Bedroom	4-Bedroom	5-Bedroom	5+ Bedroom	Unknown
Soğanlık Yeni	2.600	9	-	562 (4)	782 (5)	127 (4)	23 (3)	-	-	1,106 (4)
Orta	1.630	7	75 (1)	655 (5)	225 (5)	338 (4)	9 (1)	4 (1)	-	324 (3)
Yakacık Yeni	1.517	11	-	152 (2)	188 (4)	500 (6)	62 (3)	8 (1)	-	607 (5)
Hürriyet	1.156	7	-	261 (3)	179 (4)	256 (6)	12 (3)	4 (2)	7 (1)	437 (3)
Karlıktepe	751	4	14 (1)	109 (2)	312 (3)	214 (3)	-	-	-	102 (1)
Uğurmumcu	742	3	48 (1)	216 (1)	48 (1)	-	-	-	-	430 (2)
Yalı	583	2	18 (1)	152 (1)	147 (1)	28 (1)	-	-	-	238 (1)
Cumhuriyet	534	4	-	113 (2)	162 (2)	58 (2)	16 (1)	2 (1)	-	183 (3)
Esentepe	532	4	-	101 (3)	52 (1)	26 (1)	-	-	-	353 (2)
Kordonboyu	463	3	-	20 (1)	37 (1)	18 (1)	24 (1)	-	-	364 (2)
Atalar	302	2	-	20 (1)	44 (1)	34 (1)	-	-	-	204 (1)
Gümüşpınar	162	2	-	-	-	108 (1)	-	-	-	54 (1)
Çarşı	143	2	-	60 (1)	35 (1)	44 (2)	4 (1)	-	-	-
Topselvi	100	1	-	48 (1)	24 (1)	24 (1)	4 (1)	-	-	-
Yukarı	93	2	-	10 (1)	23 (1)	8 (1)	-	-	-	52 (1)
Cevizli	59	1	-	28 (1)	27 (1)	4 (1)	-	-	-	-
Toplam	11.367		155	2.507	2.285	1.787	154	18	7	4.454
Toplam Yüzdesele Dağılım %			1%	22%	20%	16%	1%	0,2%	0,1%	39%
Konut Miksi Tespit edilen Projelerdeki Dağılım %			2,2%	36,3%	33,1%	25,8%	2,2%	0,3%	0,1%	

Konut miksi tespit edilebilen 6.913 adet unitenin (11.367 adet konuttan 4.454 adedinin ki belirlenememiştir.) oda sayısına bağlı dağılımı incelendiğinde en yüksek oranın 1+1 konut tipinde olduğu görülmektedir. 2+1 konut sayısı da bu orana yakındır. Özellikle D-100 (E-5) hattına yakın olan mahallelerde Soğanlık Yeni, Orta, Yalı, Esentepe, Topselvi, Cevizli gibi 1+1 ve 2+1 konut sayısı daha yüksektir. D-100 (E-5)'in alt kısmındaki mahallelerde ise 2+1 ve 3+1 tipi konutların biraz daha yüksek olduğu görülmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2795 Ada 82, 84, 85 nolu parsel ve 87 nolu parseller Çanakkale Caddesine cephelidir. 2795 Ada 19 ve 48 nolu parseller ise Kaan Sokak'a cephelidir.

Değerleme konusu parsellere Kadıköy'den Kartal yönüne Turgut Özal Bulvarı üzerinde ilerlenirken Çanakkale Caddesi'ne dönülerek ve 500 metre boyunca ilerlenerek ulaşılmaktadır.



Değerleme Konusu Parsellerin Geniş Ölçekte Konumları



Değerleme Konusu Parsellerin Yakın Plan Konumları

Değerleme konusu parseller mevcut durumda boş vaziyettedirler. Taşınmazların yakın civarında ağırlıklı olarak konut ve yakın çevreye hizmet verecek zemin katta yer alan ticari kullanımlı dükkânların olduğu görülmüştür. Taşınmazların yakın civarındaki konutlar 1999 depremi öncesinde yapıldığı için birçoğunun parsel veya ada bazında yıkılıp yenilediği gözlenmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu noktadan hem D-100 (E-5) Karayoluna hem de sahil yoluna erişim oldukça kolaydır. Taşınmazların sahil yoluna mesafesi 500 metre civarında D-100 (E-5) karayoluna mesafesi 2 km civarındadır.

Taşınmazların yakın civarında, Kartal Atalar Teknik ve Endüstri Lisesi, Şehit Öğretmen Hüseyin Ağırman Teknik ve EML, İstek Özel Uluğbey Lisesi, Süleyman Şah Üniversitesi Hayriye Dumankaya Yerleşkesi, Cordella Twins Projesi, Vadi Kule Evleri, Petunya Evleri yer, Royal Towers almaktadır.



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal	Kartal
Mahallesi	:	Yukarı	Yukarı	Yukarı	Yukarı	Yukarı	Yukarı
Köyü	:						
Mevkii	:	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar	Rahmanlar
Pafta No	:						
Ada No	:	2795	2795	2795	2795	2795	2795
Parsel No	:	48	82	84	85	87	19
Yüzölçümü (Sırayla)	:	610	6313	2940	5043	2615	1253
Maliki	:	SINIRLI SORUMLU UMUT YAPI KOOPERATİFİ 1000/1000	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1000/1000	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1000/1000	SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ 64000/256000 SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 64000/256000 SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 32000/256000 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3000/8000	İSMAİL KENAN ÖZYUVA 16000/128000 SS. ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ 7000/8000	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1000/1000
Niteliği	:	Arsa	Kuyusu Olan Bostan	Kuyusu Olan Bostan	Tarla	Tarla	Tarla
Tapu Tarihi	:	31.10.1990	01.06.2015	01.06.2015	25.10.1991/27.01.1992/ 03.03.1992/23.01.2015	11.04.1989/28.02.2011	01.06.2015
Yevmiye No	:	4822	13146	13146	5106-394-949-1807	1402-3873	13146
Cilt No	:	57	79	79	79	79	3
Sayfa No	:	5557	7713	7715	7716	7718	227



5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu parsellere ilişkin 25.12.2015 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sisteminden tapu kayıtları elde edilmiştir.

2795 Ada 19 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2795 Ada 48 Parsel (Sınırlı Sorumlu Umut Yapı Kooperatifi)

Şerhler Hanesi

- 25.02.2015 tarih-4534 yevmiye numarası ile tamamında (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

2795 Ada 82 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2795 Ada 84 Parsel (Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2795 Ada 85 Parsel (Sınırlı Sorumlu Umut Konut Yapı Kooperatifi 64000/256000, Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 64000/256000, Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 32000/256000 Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.3000/8000)

Şerhler Hanesi

- 02.06.2015 tarih-13264 yevmiye numarası ile tamamında (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

2795 Ada 87 Parsel (İsmail Kenan Özyuva 16000/128000, Ss. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi 7000/8000)

Şerhler Hanesi

- 02.06.2015 tarih-13264 yevmiye numarası ile tamamında (KİLER GYO A.Ş. lehine) kat karşılığı inşaat hakkı vardır.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkuller için son üç yıl içerisinde değişiklik olan parsellere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- 2795 Ada 82 Parsel'in 61000/100000 hissesi Biskon Yapı A.Ş.'ne aitken , tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 01.06.2015 tarih 13146 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- 2795 Ada 82 Parsel'in 39000/100000 hissesi İsmet Erenleroğlu'na aitken satış işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 23.01.2015 tarih 1807 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- 2795 Ada 84 Parsel'in 32000/2560000 hissesi İsmet Erenleroğlu'na aitken satış işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 23.01.2015 tarih 1807 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- 2795 Ada 84 Parsel'in 224000/256000 hissesi Biskon Yapı A.Ş.'ne aitken, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 01.06.2015 tarih 13146 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- 2795 Ada 19 Parsel'in tamamı Biskon İnşaat A.Ş adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 01.06.2015 tarih 13146 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- 2795 ada 85 parsel mülkiyetlerinden Sınırlı Sorumlu Özşafak Konut Yapı Kooperatifi, 'nin Hisseleri üzerinde 25.03.2015 tarih 7008 yevmiye nosu ile İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesi'nin 19.03.2015 tarih ve 2015/4173 esas sayılı haciz yazısı ile. 133.185, 98 TL belde ile (Alacaklı Ali Çelik) adına kayıtlı bulunan icrai haciz bila tarih ve yevmiye ile terkin edilmiştir.
- 2795 ada 87 parsel mülkiyetlerinden SS. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hissesi üzerinde, 25.03.2015 tarih 7008 yevmiye nosu ile İsmail Kenan Özyuva ve SS. Özşafak Konut Yapı Kooperatifi hisseleri üzerindeki İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesi'nin 19.03.2015 tarih ve 2015/4173 esas sayılı haciz yazısı ile. 133.185, 98 TL belde ile (Alacaklı Ali Çelik) - İcrai Haciz kararı bila tarih ve yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde yer almaktadır.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22 Maddesinin ç bendinde “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.”

23.01.2015 tarihinde Kartal 5. Noterliği’nde imzalanan Düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, feragatname- ibranamede anlaşma koşulları belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 26. Maddesinde “Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı 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 murahas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.”

25.12.2015 tarihli tapu kayıtlarında 2795 ada 48, 85 ve 87 nolu parsellerin şerhler hanesinde kat karşılığı anlaşmasının tescil edildiği görülmüştür.

Sözleşme örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelere göre değerlemeye konusu taşınmazların imar durumları ile ilgili aşağıdaki bilgilere erişilmiştir. İmar durumlarını gösteren imar durum paftası sunulmuştur.

19.04.2014 tasdik tarih ve 1/1000 ölçekli Kartal Güney Revizyon Uygulama Planına göre değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar durumuna ilişkin aşağıdaki bilgilere erişilmiştir.

2795 Ada 82 Parsel: Konut+Ticaret Bölgesinde kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 6.313 m² iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 5.849 m²’ye düşmüştür. Konu parsel Blok 6 Kat TAKS:0,65-0,20

EMSAL:1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir.

2795 Ada 84 Parsel: Konut+Ticaret Bölgesinde kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.940 m² iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 372 m² ve 1.211 m² olmak üzere iki parçaya ayrılmış ve toplam 1.583 m²'ye düşmüştür. Parselin geri kalanı ise yol ve park alanına ayrılmıştır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde, plan tadilatıyla iki ayrı parçaya ayrılmış olan parselin birleştirilme imkanının söz konusu olabileceği belirtilmiştir. Konu parsel Blok 6 Kat TAKS 0,20-0,75 EMSAL: 1,75'dir. Bu parseldeki kesinti miktarı %40'ı aştığından plan notunun A.41 notuna istinaden;

“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.”

Emsal hesabı brüt parsel alanının %60'ı üzerinden yapılmıştır.

2795 Ada 85 Parsel: Konut+Ticaret ve Dini Tesis alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 5.043 m² iken, kesintiler neticesinde net parsel alanının 1.838 m²'si dini tesis alanına, 2.373 m²'si ise Konut+Ticaret alanına ayrılmıştır. Dini tesis alanı ve yol düzenleme ortaklık payı kapsamında düzenlenmektedir. Konu parsel Blok 6 Kat, KAKS:0,20-0,75 EMSAL:1,75 olup, plan notlarının A.39 maddesine göre 5.000 m²'den büyük parsellerde emsal değerine 0,50 emsal hakkı ilave edilecektir. Ayrıca bu parseldeki kesinti miktarı %40'ı aştığından plan notunun A.41 notuna istinaden;

“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.”

Emsal hesabı brüt parsel alanının %60'ı üzerinden yapılmıştır.

2795 Ada 87 Parsel: Konut+Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 2.615 m² iken yola terkler neticesinde net parsel alanı 2.528 m²'ye düşmüştür. Konu parsel Blok 6 Kat, KAKS:0,20-0,65 EMSAL:1,75'dir.

2795 Ada 19 Parsel: Konut alanında kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 1.253 m² iken kesintiler neticesinde net parsel alanı 713 m²'ye düşmüştür. Konu parsel Ayrık 5 Kat, KAKS:0,20-0,40

EMSAL:1,75'dir. Ayrıca bu parseldeki kesinti miktarı %40'ı aştığından plan notunun A.41 notuna istinaden;

“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.”

emsal hesabı brüt parsel alanının %60'ı üzerinden yapılmıştır.

2795 Ada 48 Parsel: Kısmen konut alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Parselin brüt yüzölçümü 610 m² iken yola terkler neticesinde net parsel alanı 584 m²'ye düşmüştür. Konu parsel Ayrık 5 Kat, KAKS:0,20-0,40 EMSAL:1,75'dir.

(Parsellerin net parsel alanları mahallinde yapılan kadastral ölçümler neticesinde kesinleşecektir.)

Ada No	Parsel No	Tapudaki Metrekare (m ²)	Net İmar Parseli (m ²)	Terk Miktarı	İmar Hesabına Esas M ²	Fonksiyon	Taks	Kaks	İlave İmar Hakkı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
2795	82	6313	5849	7,35%		Konut+Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	13.160,3
2795	87	2615	2528	3,33%		Konut+Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	5.688,0
2795	84	2940	1211	46,16%	1.349	Konut +Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	3.036,3
2795	84		372		415	Konut+Ticaret	0,20-0,65	1,75	0,5	932,7
2795			1838			Dini Tesis				
2795	85	5043	2373	52,94%	3025,8	Konut+Ticaret	0,20-0,40	1,75	0,5	6.808,1
2795	19	1253	713	43,10%	751,8	Konut	0,20-0,40	1,75	0,5	1.691,6
2795	48	610	584	4,26%		Konut	0,20-0,40	1,75	0,5	1.314,0
TOPLAM			15468							32.631

(Plan notundan dolayı 84, 85,19 no'lu parsellerde kesinti miktarı %40'ı aştığı için, imar hesabı brüt parselin %60'ı üzerinden yapılmıştır.)

*Değerleme konu parsellerden 82 ve 87 nolu parseller tevhit edilip beraber geliştirildiğinde iki parselin toplam alanı 5000 m²'yi aştığı için tevhit edilen parselin tamamı ilave imar hakkından faydalanabilmektedir.



**Değerleme konu parsellerden 84-85-19 ve 48 nolu parseller tevhit edilip beraber geliştirildiğinde parsellerin toplam alanı 5000 m²'yi aştığı için tevhit edilen parselin tamamı ilave imar hakkından faydalanabilmektedir.

PLAN NOTLARI

A. Plan Uygulama Hükümleri

A.4. Eğimden dolayı kazanılan ve iskan olarak kullanılan katlar emsal değerine dahil edilecektir.

A.5. Otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.

A.6. Planda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

A.7. Plan sınırları içerisinde bulunan tescilli ağaçlar korunacaktır.

A.10. Emsal değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.

A.11. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dâhildir.

A.29. Konut - konut + ticaret ve ticaret alanlarında planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve TAKS değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

A.32. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.

A.33. İmar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde, kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

B. Özel hükümler

B.1. Konut alanları

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.

B.2.2. Konut+ Ticaret Alanları

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.

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.

A. Plan uygulama hükümleri ilave düzenlemeler

A.1 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar, yol, park, çocuk oyun alanı ve kamu kullanımına ayrılmış olan diğer bütün alanlar (idari tesis, spor alanı, BHA, teknik altyapı, sosyal kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, eğitim tesis alanı, okul alanları vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

A.39. 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.

A.41. 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.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Parseller üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir onaylı proje veya yapı ruhsatı olmayıp taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

KİLER GYO A.Ş. aleyhine İstanbul Anadolu 21. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/71 E sayılı dosya üzerinden bir dava açılmış olup mahkeme KİLER GYO A.Ş. ye sözleşme ile devredilen taşınmazlar üzerine davalıdır şerhi işlenmesine karar verilmiştir. Bu şerh daha sonra kaldırılmış olup alınan bilgiye göre dava da düşmüştür.



İstanbul Anadolu 25 Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/65 E. sayılı dosya üzerinden Kiler GYO A.Ş. aleyhine açılan dava ile ilgili Kiler GYO A.Ş tarafından gerekli delilleri sunulmuş olup, davanın duruşması 09.02.2016 tarihine bırakılmıştır.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parseller terkleri yapılmamış arsa nitelikli olup, imar durumları belirlenmiştir. İmar koşullarına bağlı olarak uygulama yapılabilir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler."

Yine aynı tebliğin 22.maddesi "c" bendine göre "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler."

Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye 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

Parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmadığından, yapılan çalışmalar bu kapsam çerçevesinde incelenmemiştir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parsellerden 2757 Ada 82 ve 87 nolu parseller komşu parseller olup, bu parseller üzerinde birlikte proje geliştirme imkânı vardır.

Değerleme konusu parsellerden 2757 Ada 84-85-19-48 nolu parseller de komşu parseller olup, bu parseller üzerinde birlikte proje geliştirme imkânı vardır.

Söz konusu parseller doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. 82-84-87-85 nolu parseller Çanakkale Caddesi'ne cephelidir. 19 ve 48 nolu parseller ise Kaan Sokak'a cephelidir. Parseller az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

5.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu parsellerden 82-87-84-85 parseller Çanakkale Caddesi'ne cephelidir. 19 ve 48 nolu parseller ise Kaan Sokak'a cephelidir.
- 2795 ada 19 Parsel dörtgen şemalıdır. Kaan Sokak cephelidir. Parselin kuzey cephesinde yol ve kısmen park, doğu cephesinde Kaan Sokak, güney cephesinde diğer komşu parseller ve batı cephesinde 2795 ada 85 parsel yer almaktadır. Düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir.
- 2795 Ada, 48 Parsel dörtgen şemalıdır. Doğu cephesi sokak, diğer cepheler komşu parseller ile sınırlıdır. Düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir.
- 2795 Ada, 82 Parsel çokgen şemalıdır. Kuzey, doğu ve batı cephesi yol ile çevrilidir. Güneyinde 2795 ada 87 parsel yer almaktadır. Düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir.
- 2795 Ada 84 parsel üçgen şemalı olup doğu cephesi diğer komşu parseller, batı cephesi Çanakkale Caddesi, güney cephesinde 2795 Ada 85 parsel yer almaktadır.
- 2795 Ada, 85 Parsel dörtgen şemalıdır. Batı cephesinde Çanakkale Caddesi yer almakta olup diğer düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir.
- 2795 Ada, 87 parsel dörtgen şemalıdır. Doğu cephesi Çanakkale Caddesi, batı cephesi sokak, diğer cepheler ise komşu parsel ile sınırlıdır.
- Parsellerin yakın çevresinde kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.
- Parseller üzerinde herhangi bir yapı veya ekili dikili ürün bulunmamaktadır.
- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Parsellerin bir kısmı Çanakkale Caddesi üzerinde ve bir kısmı ise caddeye paralel Kaan Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Yakın çevresindeki yapılaşma düzenlidir.
- Parsellerin bulunduğu noktada, neredeyse zemin kat seviyesinden Marmara Denizi manzarası mevcuttur.
- 82 ve 85 nolu parsellerde ilave imar artışı söz konusudur. Ayrıca 82 ile 87 nolu parseller tevhid edildiğinde her iki parsel ilave imar hakkından faydalanabilmektedir. Yine 84-85-19-48 nolu parseller tevhid edildiklerinde ilave imar hakkından faydalanmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- 84 nolu parsel imar yolu geçmesinden dolayı iki parçaya ayrılmıştır. Bu durum parsel üzerinde geliştirilecek projeyi olumsuz yönde etkilemektedir.

Fırsatlar

- Bölge, konut piyasası açısından gelişmektedir.
- Bölge düzenli yapılaşmış olduğu tercih gören bir lokasyondur.
- Parseller çevresindeki kentsel dönüşüm çalışmaları, bölgede bir yenilenme sağlamaktadır.

Tehditler

- Bölgede konut projelerine talebin artması, arsa fiyatlarını etkilemektedir.
- Konut arzının artması bölgedeki rekabeti arttırmaktadır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Mahallinde yapılan araştırmada bölgedeki arsalar ile ilgili yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde oranların arsanın büyüklüğü, konumu, hisseli olup olmaması gibi faktörlere bağlı olarak değiştiği öğrenilmiştir. İnşa edilen konutların %45-%50'si arsa sahibine %55-%45'i müteahhit firmaya ait olacak şekilde bir paylaşım oranı söz konusudur.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların boş arsa olmaları ve imar uygulaması görmeleri sebebiyle emsal karşılaştırma ve geliştirme (proje değerlendirme) yöntemleri kullanılmıştır. Arsa değerinin tespit edilmesinde her iki yöntemden de faydalanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

ARSA EMSALLERİ

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ							Emsaller Hakkında Görüşler
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak	
1	Sahil Yolunda	Konut Ticaret 2,00 Emsal	2140	42.700.000	19.953,27	Los Gayrimenkul: 0531 865 65 63	Sahil yolu cepheli deniz manzaralı 2,00 emsal ticaret + konut arsası.
2	Sanayi Caddesinde	Benzer Nitelikte 1,75 Emsal	1400	8.460.000	6.042,86	Nieva Gayrimenkul: 0216 198 44 58	Minibüs yolunun hareketli bölgesinde.
3	Spor Caddesine 2. Parsel	Benzer Nitelikte 1,75 Emsal	2556	15.510.000	6.068,08	Century 21: 0216 355 60 70	Konu taşınmaz yüksek fiyattan pazarlanmakta olup pazarlık payı yüksektir.
4	Yakın Konumlu	Konut Ticaret 2,00 Emsal	2328	23.200.000	9.965,64	Remax: 0216 309 78 88	Arsa iyi konumda olup pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.
5	E-5 Yan Yola Yakın Konumlu	Benzer Nitelikte 1,75 Emsal	11811	56.400.000	4.775,21	Turyap: 0216 488 01 02	D-100 (E-5) Yakın olup çevresi gelişmekte olan bölgede.

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan benzer yapılanma koşullarına sahip arsalarda birim metrekare satış fiyatları 4.775 TL -19.953 TL aralığında değişmektedir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Emsal 1 Sahil yoluna cepheli olması nedeni ile manzara ve konum avantajı yüksektir. Emsal 2, 3 ve 4 ise aynı bölgede yine caddeye cepheli parsellerdir. Yapılanma şartları birbirine oldukça benzerdir. Emsal 5 ise diğer parsel terklerinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı(TL)	42.700.000	8.460.000	15.510.000	23.200.000	56.400.000
Pazarlık Payı	20%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri(TL)	34.160.000	7.191.000	13.183.500	19.720.000	47.940.000
Elde Edilebilecek Emsal Alanı	4.280	2.450	4.473	4.656	20.669
Birim M2 Satılık Değeri	7.981,31	2.935,10	2.947,35	4.235,40	2.319,39
Konum Düzeltmesi	-45%	-20%	10%	0%	-20%
Büyükük Düzeltmesi	-15%	10%	0%	-10%	40%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-60%	-10%	10%	-10%	20%
Düzeltilmiş İnşaat Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.193	2.642	3.242	3.812	2.783
Ortalama Düzeltilmiş Birim İnşaat Metrekare Fiyatı (TL)	3.134 TL				

Tüm bu değerlendirmeler emsal arsaların inşaat hakları üzerinden birim metrekare değerleri hesap edilmiştir.

Satışta olan arsalar üzerinden pazarlık payları düşülüp ardından inşaat hakkı üzerinden birim inşaat başına düşen arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mevki, konumu, parsel alanları, imar fonksiyonları, yapılanma koşulları ve çevresinin teşekkül tarzı göz önünde bulundurulup; çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsaların konut imarlı kısımlarının emsal karşılaştırma yöntemine göre inşaat başına düşen arsa birim satış değeri 3.134,00.-TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Arsanın imar hakkına bağlı inşaat birim değeri düzeltme tablosuna göre 3.134 TL olarak takdir edilmiş ve bu değer yuvarlanarak 3.150 TL olarak kabul edilerek arsa değerleri hesaplamasında kullanılmıştır.

Ardından değerlendirme konusu parsellerin imar haklarına bağlı olarak inşaat hakkı belirlenmiş ve konum düzeltmesi ve hisseli olma durumuna göre düzeltmeler yapılarak düzeltilmiş birim inşaat başına düşen arsa bedeli ve arsa satış değerleri takdir edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Net İmar Parseli (m2)	Toplam İnşaat Alanı (m2)	İnşaata Esas Arsa Birim m2 Değeri	Konum Düzeltmesi	Hisseli Olma Durumu	Düzeltilmiş İnşaat Birim Fiyat (TL)	Değerler (TL)	Arsa Birim M2 Değer (TL)
2795	82	5849	13.160,3	3.150 TL	100%	100%	3150	41.454.788	7.088
2795	87	2528	5.688,0	3.150 TL	100%	95%	2993	17.021.340	6.733
2795	84	1211	3.036,3	3.150 TL	100%	100%	3150	9.564.337	7.898
2795	84	372	932,7	3.150 TL	100%	100%	3150	2.938.013	7.898
2795		1838		3.150 TL	100%	95%			
2795	85	2373	6.808,1	3.150 TL	100%	95%	2993	20.373.090	8.585
2795	19	713	1.691,6	3.150 TL	90%	100%	2835	4.795.544	6.726
2795	48	584	1.314,0	3.150 TL	90%	100%	2835	3.725.190	6.379
Toplam		15468	32.631					99.872.301	6.457

- 82 ile 87 nolu parsellerin birlikte; 84-85- 19 ve 48 nolu parsellerin birlikte tevhit edilerek geliştirileceği kabul edilmiştir. Parsellerin tevhit edilmesi durumunda arsa büyüklüğü 5.000 m²'yi geçtiğinden, parsellerin tümü üzerinden ilave imar hakkı hesap edilmiştir.
- 84, 85 ve 19 nolu parsellerde kesinti miktarı %40'ı geçtiği için emsal hesabı parselin brüt alanının %60'ı üzerinden hesaplanmıştır.
- Emsal karşılaştırma yöntemine göre parsellerin konut imarlı kısımlarının toplam 99.872.301 TL olarak saptanmıştır. 2795 ada 85 adanın "Dini Tesis" imarlı kısmı, düzenleme ortaklık payı doğrultusunda bedelsiz terk edileceği için değerlendirilmede göz ardı edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Parsellerin değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar takip eden bölümde belirtilmiştir. Proje geliştirmede kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan konut ve ticari ünite emsalleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Konu mülkün yer aldığı bölgeye yakın konumdaki projelerdeki birim metrekare ticari ünite satış fiyatları tabloda belirtilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Çanakkale Caddesi cepheli	Benzer nitelikte	290	2.650.000 TL	9.137,93 TL	Eva Gayrimenkul: 0216 379 53 79	Aynı caddede yer alıp köşe konumudur. Çevrede yapılan araştırmada konu mülkün yüksek pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Zemin 250M ² Bodrum 40M ²
2	Rahmanlar Caddesinde	Benzer nitelikte	160	1.500.000 TL	9.375,00 TL	Remax: 0 216 488 20 30	Yaklaşık 50m ² deposu vardır.
3	Minübüs yolu üzerinde	Benzer nitelikte	55	680.000 TL	12.363,64 TL	Ekrem Ceylan: 0535 460 18 82	Minibüs yolu Çanakkale caddesine göre daha hareketli bir konuma sahiptir.
4	Çanakkale Caddesi cepheli	Benzer nitelikte	140	1.600.000 TL	11.428,57 TL	Adres Emlak: 0216 331 03 32	Cadde cephesi geniş olup kafe ve restoran kullanımı için ön bahçe kullanımı mevcuttur.
5	Çanakkale Caddesi cepheli	Benzer nitelikte	140	1.600.000 TL	11.428,57 TL	Adres Emlak: 0216 331 03 33	Projedeki ticaret birim m ² değerinin 7.500,00.-TL/m ² civarında olacağı belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı	2.650.000	1.500.000	680.000	1.600.000	1.600.000
Pazarlık Payı	20%	20%	15%	20%	35%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	2.120.000	1.200.000	578.000	1.280.000	1.040.000
Büyükölük(m2)	290	160	55	140	140
Birim M2 Satılık Değeri	7.310,34	7.500,00	10.509,09	9.142,86	7.428,57
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-20%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	0%	-20%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	-40%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	6.945	7.500	6.305	8.229	6.686
Ortalama Düzeltmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	7.133 TL				

Tüm değerlendirmeler ışığında geliştirilecek projede ticari birimler için başlangıç ortalama birim metrekare satış değerinin 7100 TL/m² olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

Konu mülkün yer aldığı bölgeye yakın konumdaki projelerdeki birim metrekare konut satış fiyatları tabloda belirtilmiştir.

SATILIK KONUT EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş 14. Kat	208	1.300.000 TL	6.250,00 TL	Metrekare Danışmanlık: 0532 154 65 65	Üst katlar manzara nedeni ile yüksek fiyattan pazarlanmaktadır.
2	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 Yaş Giriş Kat	146	675.000 TL	4.623,29 TL	Akademi Emlak: 0 216 465 75 56	Bina girişi olması sebebiyle düşük şerefiyeli
3	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 15.Kat	80	380.000 TL	4.750,00 TL	Sahibinden: 0535 282 14 44	Şehir manzaralı cepheye bakmakta olup şerefiyesi düşüktür.
4	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 8.Kat	127	580.000 TL	4.566,93 TL	Turyap: 0216 642 04 04	Şehir manzaralı cepheye bakmakta olup şerefiyesi düşüktür.
5	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 1.Kat	146	695.000 TL	4.760,27 TL	Lobi Gayrimenkul: 0 532 283 90 15	Alçak katlarda kalması nedeni ile manzara şerefiyesi yoktur
6	Dap Royal Towers	Yakın Konumlu 5-10 10.Kat	176	935.000 TL	5.312,50 TL	KW cadde: 0532 437 68 85	Manzara çatıların üzerinden geniş olarak görülmektedir.
7	Dumankaya Horizon	Sahile Yakın Yüksek Şerefiyede	87	460.000 TL	5.287,36 TL	Dumankaya: 444 7 222	Şehir manzaralı, site sahil yoluna sıfır konumlu
8	Dumankaya Horizon	Sahile Yakın Yüksek Şerefiyede	129	680.000 TL	5.271,32 TL	Dumankaya: 444 7 223	Şehir manzaralı,site sahil yoluna sıfır konumlu
9	Dumankaya Horizon	Sahile Yakın Yüksek Şerefiyede	165	1.400.000 TL	8.484,85 TL	Dumankaya: 444 7 224	Deniz manzaralı, site sahil yoluna sıfır konumlu
10	Vadi Kule	Yakın Konumlu Düşük Şerefiyeli 10.Kat	98	575.000 TL	5.867,35 TL	Vadi Kule: 0216 299 09 09	Manzara çatıların üzerinden geniş olarak görülmektedir.
11	Vadi Kule	Yakın Konumlu Düşük Şerefiyeli 20.Kat	98	560.000 TL	5.714,29 TL	Vadi Kule: 0216 299 09 09	Şehir manzarası.
12	Vadi Kule	Yakın Konumlu Düşük Şerefiyeli 20.Kat	66	375.000 TL	5.681,82 TL	Vadi Kule: 0216 299 09 10	Şehir manzarası.
13	Gökdeniz	Yakın Konumlu Benzer Nitelikte 10. Kat	132	730.000 TL	5.530,30 TL	Gökdeniz: 0216 353 4010	Deniz manzaralı, benzer konumda
14	Gökdeniz	Yakın Konumlu Benzer Nitelikte 10. Kat	84	480.000 TL	5.714,29 TL	Gökdeniz: 0216 353 4011	Deniz manzaralı, benzer konumda
15	Gökdeniz	Yakın Konumlu Benzer Nitelikte 7. Kat	84	450.000 TL	5.357,14 TL	Gökdeniz: 0216 353 4012	Deniz manzaralı, benzer konumda

Kartal ilçesi'nde yer alan projeler, farklı büyüklüklerde arsa alanlarına bağlı olarak farklı konseptlerde geliştirilmiştir. Bölgenin imar durumu çerçevesinde bazı projelerde ofis ve ticari fonksiyonlara da yer verildiği görülmektedir. Bölgede birçok proje bünyesinde günübirlik ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari birimlere yer verilmiştir. Bölge henüz oturmamış bir yerleşme desenine sahiptir. Ancak hızlı bir fonksiyonel dönüşüm sürecine girmiştir. Hem fiziki ömürlerini dolduran hem de ekonomik olarak



eskiyen konut ve sanayi yapıları yerini prestijli projelere bırakmaya başlamıştır. Çevrede inşaat süreci devam eden projelere ilave olabilecek dönüşümü bekleyen sanayi yapıları ve konut alanları bulunmaktadır.

- Bölgede yapılan saha çalışmalarında parsel bazında da bina dönüşümün de hızlandığı görülmektedir.
- Bu tür projelerde birim metrekare satış değeri 4.760 TL' den başlayıp, manzaraya bağlı olarak 8.484,85 TL lere kadar yükselebilmektedir.
- Kartal D-100 (E-5) üzerinde gelişen projelerde daha çok küçük üniteler yer alırken, sahil kesimine doğru aileyi hedefleyen projelerin ağırlıklık kazandığı gözlenmiştir.
- Bölgedeki projeler brüt/net alan farkları %35 ler civarındadır. Fakat konu projede brüt/net alan kayıpları %20 ler civarında hesap edilmiştir. Bu sebeple satış rakamı öngörülürken bu durum göz önünde bulundurulmuş ve net alanlar üzerinden birim metrekare satış değeri hesaplanmış ardından brüt alan birim metrekare fiyatı takdir edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
Satılık Fiyatı	1.300.000	675.000	380.000	580.000	695.000	935.000	460.000	680.000	1.400.000	575.000	560.000	375.000	730.000	480.000	450.000
Pazarlık Payı	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	1.040.000	607.500	342.000	522.000	625.500	841.500	414.000	612.000	1.260.000	517.500	504.000	337.500	657.000	432.000	405.000
Büyükük(m2)	208	146	80	127	146	176	87	129	165	98	98	66	132	84	84
Birim M2 Satılık Değeri	5.000,00	4.160,96	4.275,00	4.110,24	4.284,25	4.781,25	4.758,62	4.744,19	7.636,36	5.280,61	5.142,86	5.113,64	4.977,27	5.142,86	4.821,43
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Büyükük Düzeltmesi	15%	5%	0%	5%	5%	10%	5%	5%	10%	0%	5%	0%	10%	5%	5%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme (Parselin Şekli)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	10%	5%	11%	11%	16%	10%	10%	15%	5%	10%	5%	15%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	6.020	4.594	4.493	4.542	4.734	5.527	5.254	5.238	8.812	5.545	5.657	5.369	5.744	5.657	5.313
Ortalama Düzeltmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	5.500 TL														

- Tüm bu değerlendirmeler ışığında ve düzeltme tablosuna göre konut birim metrekare satış değerinin 5.500.-TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin bir ölçüde değişebileceği öngörülmektedir.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında 14/9/2013 tarihli, 28765 nolu Tip İmar Yönetmeliği " esas alınmıştır. Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
 - *Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut*

kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

- *Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez.*

- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. Hesaplamalarda 02.11.2015 Tarihinde USD döviz kuru 2,8035, Euro döviz kuru ise 3,0898 olarak kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %4'ü olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dâhil edilerek hesaplanmıştır.
- Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır
- Sığınak Alanı: Her 20 m² emsal alanı için 1 m² sığınak alanı hesaplanmıştır.
- Otopark alanı: Her araç başına 30 m² otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır. Ticari ünite düşünülen parsellerde her 50 m²'lik alana bir araçlık otopark alanı ayrılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı Hazine Bonosu oranı olan %9.90 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı %15,00 olarak alınmıştır.
- Konut fiyatı artışının yıllık sırasıyla%10 ve %10 olacağı varsayılmıştır.
- Ticari birim fiyatı artışının yıllık sırasıyla%10 ve %10 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.

- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına değerlendirme 08.01.2016 yılı ile başlanacağı inşaatın 08.01.2018 itibariyle tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 3 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile birlikte başlayacağı varsayılmıştır.
- Standart inşa özelliklerinde olacağı varsayılmıştır.
- 2795 Ada 82-87 parselin üstünde birlikte proje geliştirileceği, 2795 ada 84.85.19 ve 48 nolu parsellerin ise birlikte geliştirileceği varsayılmıştır. 2795 ada 82 ve 87 nolu parseller üzerinde geliştirilen projede ticari birimlerin yer alacağı kabul edilmiştir.
- Nakit Akış analizinde arsa sahiplerine ayrılacak payın belirlenmesi için sözleşme incelenmiş ve sözleşmedeki anlaşmalara bağlı metrekareler hesaplanmıştır.
- Kiler GYO A.Ş. hem geliştirici hem de arsa sahibi olduğu için arsa sahibi olarak da nakit akışının içinde ayrıca pay verilmiştir. Ayrıca projenin geliştirilmesinden kaynaklı hak ve faydaları da ayrıca hesaplanmıştır. Kiler GYO'nun sahibi bulunduğu arsalar için arsa payı %53 olarak belirlenmiştir.
- Taraflarca imzalanacak sözleşmedeki hususlar arsa sahiplerine arsaları karşılığı verilecek bedeller ve daire bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.
- Arsa sahipleri ile yapılan sözleşmede İsmet Erenleroğlu'na ödenmesi gereken tutarlar, İsmet Erenleroğlu'nun diğer hak sahiplerine ödemesi gereken tutarlar belirtilmiştir. Sözleşmeye göre arsa sahiplerinin projeden almaları gereken metrekareler hesap edilmiş aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Hak Sahiplerinin Toplam Alacakları Değerler İcmal	Sözleşme Gereği Ödenecek Tutar (TL)	Arsa Sahiplerine Teslim Edilecek Konut Metrekaresi	Arsa Sahiplerine Teslim Edilecek Konut Yüzdesi Dağılımı		Arsa Sahiplerine Teslim Edilecek Konut Metrekaresi Dağılımı		Arsa Sahiplerine Yapılacak Nakit Ödemeler(TL)	
			82-87 Parseldeki Paylar	84-85-19-48 Parsellerdeki Paylar	82-87 Parseldeki Paylar	84-85-19-48 Parsellerdeki Paylar	82-87 Parseldeki Paylar	84-85-19-48 Parsellerdeki Paylar
SINIRLI SORUMLU UMUT KONUT YAPI KOOPERATİFİ		2.310	67%	33%	1.557	753		
İSMET ERENLEROĞLU	11.542.000		52%	48%			6.019.709	5.522.291
KİLER GYO A.Ş.								
SINIRLI SORUMLU ÖZŞAFAK KONUT YAPI KOOPERATİFİ	2.000.000	5.175	55%	45%	2.833	2.342	2.000.000	0
İSMAIL KENAN ÖZYUVA	2.308.000	1.900			1.900		2.308.000	
TOPLAM	15.850.000	9.385			6.290	3.095	10.327.709	5.522.291

(*)Nakit ödemeler yapıldığı için nakit akış tablolarında yer verilmemiştir.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (2795 Ada 82 -87 Parsel)

Ada	2.795
Parsel	82-87
Konut +Ticari İmarlı Net Alanı(m2)	8.377,00

Net Arsa Alanı(m2)	8.377
TAKS	0,30
Emsal	1,75
İlave İmar Hakkı	0,5
Taban Alanı(m2)	2.513,10
Emsal Alanı(m2)	18.848
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%

Emsal Harici Alan (m2)	3.770
Satılabilir Alanı(m2)	22.618
Konut Alanı (m2)	20.356
Ticari Alan(m2)	2.262
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	204
Otopark Adedi	249
Otopark Alanı (m2)	7.464
Sığınak (m2)	942
Sosyal Tesis (m2)	500
Toplam .bodrum Kat (m2)	8.906
Brüt İnşaat Alanı (m2)	31.524
Daire Adedi	204
Peyzaj Alanı (m2)	5.864

Kabuller

Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.

Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.

Sığınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 sığınak alanı hesaplanmıştır.

Otopark alanı: Konutlar için her araç başına 30 m2 otopark alanı, ticari alanlarda ise her 50 m2 için 1 araçlık yer ayrılacağı kabul edilmiştir:

MALİYET HESAPLARI (2795 Ada 82 -87 Parsel)

Arsa Alanı, m ²	8.377
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis)(m2)	500
Otopark sığınak(m2)	8.406
Satılabilir Alanı (Konut+Ticaret) (m2)	22.618
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m2)	31.524
Ortalama Brüt Unite Alanı (m2)	100,00
Konut Sayısı	204
Ticari Alan (m2)	2.262
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	5.864

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	20.356	1.300	26.462.943
Ticari	2.262	900	2.035.611
Sosyal tesis	500	1.100	550.000
Otopark	8.406	500	4.203.160
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			33.251.714
BİNA DIŞI MALİYETLER;TL			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı	5.864	100	586.390
Altyapı Maliyeti	8.377	100	837.700
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			1.424.090
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			34.675.804
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		693.516
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	4,0%		1.387.032
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		346.758
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		1.040.274
Teslim	3,0%		1.040.274
Rezerv	2,0%		693.516
Müteahhit Ücreti	10,0%		3.467.580
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			8.668.951
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			43.344.755
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET,TL			1.375

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (2795 Ada 82 -87 Parsel)					
Konut Satılabilir Alan(m2)	20.356				
Unite Sayısı	204				
Konut Birim Satış Değeri, TL/m ²	5.500				
Konut Alanı	100				
Ticari Alan (m2)	2.262				
Ticari Alan Birim Satış Değeri, TL/m ²	7.133				
Arsa Alanı (m2)	8.377				
Arsa Sahiplerine Verilmesi Gereken M2	6.290				
Arsa Sahiplerine Verilmesi TL	4.308.000				
Kiler GYO AŞ'nin Arsa Paylaşım Oranı	53%				
Konut Değeri Artış Oranı					
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	TOPLAM	0	1	2	3
Daire Satış Gelirleri					
Ünite Satış Değeri (TL)			550.000	605.000	665.500
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	5.951		5.500	6.050	6.655
Fiyat Artışı				10,0%	10,0%
Satış Hızı	%100,0		40%	40,0%	20,0%
Satış Adedi	204		81	81	41
Satılan Metrekare	20356		8142	8142	4071
Toplam Satış Gelirleri (TL)	121.139.211		44.783.442	49.261.786	27.093.982
Ticari Satış Gelirleri					
Ünite Satış Değeri (TL)			713.291	784.620	863.083
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	8.395		7.133	7.846	8.631
Fiyat Artışı				10,0%	10,0%
Satış Hızı	%100,0		0%	30,0%	70,0%
Satış Adedi					
Satılan Metrekare	2262		0	679	1583
Toplam Satış Gelirleri (TL)	18.988.721		0	5.323.940	13.664.780
Toplam Satış Gelirleri (TL) (Konut+Ticaret)	140.127.931		44.783.442	54.585.727	40.758.763
Giderler					
Satış - Pazarlama (TL)	%4,0		722.225	766.557	692.144
Toplam Giderler	2.180.926		722.225	766.557	692.144
Brüt Gelir	137.947.006	0	44.061.217	53.819.170	40.066.618
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım	100,0%		35%	35%	30%
Geliştirme Maliyeti (TL)	43.344.755		15.170.664	15.170.664	13.003.426
Nakit Akışları Gelir-Gider (TL)	94.602.251	0	28.890.553	38.648.506	27.063.192
Arsa Sahibi Payı (TL) (Proje Konutlar Üzerinden)	37.432.191		13.838.148	15.221.963	8.372.080
Kiler GYO'a Ait 82 Parselin Arsa Değeri	48.172.599		12.889.675	20.199.847	15.083.078
Nakit Akışları (TL)	8.997.460	0	2.162.730	3.226.696	3.608.035

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI (2795 Ada84-85-19-48 Parsel)

Ada	2.795
Parsel	84-85-19-48
Konut İmarlı Net Alanı(m2)	6.125,60

Net Arsa Alanı	6.126
TAKS	0,30
Emsal	1,75
İlave İmar Hakkı	0,5
Taban Alanı(m2)	1.837,68
Emsal Alanı(m2)	13.783
Emsal Harici Alan Katsayısı	20%
Emsal Harici Alan (m2)	2.757
Satılabilir Alanı(m2)	16.539
Ortalama Daire Alanı(m2)	100,00
Daire Adedi	165
Otopark Adedi	165
Otopark Alanı (m2)	4.962
Sığınak (m2)	689
Sosyal Tesis (m2)	500
Toplam .bodrum Kat (m2)	6.151
Brüt İnşaat Alanı (m2)	22.690

Daire Adedi	165
Peyzaj Alanı (m2)	4.288

Kabuller

Satılabilir Alan: Emsal alana %20 oranında emsal harici alan dahil edilerek hesaplanmıştır.

Otopark Adedi: Daire başına 1 araç ayrılacağı varsayımıyla hesaplanmıştır.

Sığınak Alanı: Her 20 m2 emsal alanı için 1 m2 sığınak alanı hesaplanmıştır.

Otopark alanı: Her araç başına 30 m2 otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır.

MALİYET HESAPLARI (2795 Ada84-85-19-48 Parsel)

Arsa Alanı, m ²	6.126
Ortak Alanlar (Sosyal Tesis) (m2)	500
Otopark sığınak (m2)	5.651
Satılabilir Alan (m2)	16.539
Toplam Brüt İnşaat Alanı(m2)	22.690
Ortalama Brüt Unite Alanı (m2)	100,00
Konut Sayısı	165
Peyzaj + Açık Otopark Alanı (m2)	4.288

	Miktar	Birim	Toplam Maliyet
	m ² / adet	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	16.539	1.300	21.500.856
Sosyal tesis	500	1.100	550.000
Otopark	5.651	500	2.825.433
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			24.876.289
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Peyzaj + Açık Otopark Alanı (m2)	4.288	100	428.792
Altyapı Maliyeti	6.126	100	612.560
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			1.041.352
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI			25.917.641
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		518.353
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	4,0%		1.036.706
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		259.176
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		777.529
Teslim	3,0%		777.529
Rezerv	2,0%		518.353
Müteahhit Ücreti	10,0%		2.591.764
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			6.479.410
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			32.397.051
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET,TL			1.428

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (2795 Ada84-85-19-48 Parsel)				
Satılabilir Alan	16.539			
Unite Sayısı	165			
Unite Birim Satış Değeri, TL/m ²	5.500			
Unite Alanı (m2)	100			
Arsa Alanı (m2)	6.126			
Arsa Sahiplerine Verilmesi Gereken M2	3.095			
Arsa Sahiplerine Verilmesi TL				
Kiler GYO AŞ'nin Arsa Paylaşım Oranı	53%			
Konut Değeri Artış Oranı				
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
			0,50	1,50
				2,50
	TOPLAM	0	1	2
				3
Daire Satış Gelirleri				
Unite Satış Değeri (TL)		550.000	605.000	665.500
Ortalama Birim M2 Satış Fiyatı (TL)	5.951	5.500	6.050	6.655
Fiyat Artışı			10,0%	10,0%
Satış Hızı	%100,0	40%	40,0%	20,0%
Satış Adedi	165	66	66	33
Satılan Metrekare	16539	6616	6616	3308
Toplam Satış Gelirleri (TL)	98.424.303	36.386.064	40.024.670	22.013.569
Giderler				
Satış - Pazarlama (TL)	%4,0	1.183.088	1.301.397	715.769
Toplam Giderler	3.200.254	1.183.088	1.301.397	715.769
Brüt Gelir	95.224.049	0	35.202.976	38.723.273
Brüt Gelir	21.297.800			
Geliştirme Maliyeti Yüzdesele Dağılım	100,0%	45%	55%	
Geliştirme Maliyeti (TL)	32.397.051	14.578.673	17.818.378	0
Nakit Akışları Gelir-Gider (TL)	62.826.998	0	20.624.302	20.904.895
Arsa Sahibi Payı (TL) (Proje Konutlar Üzerinden)	18.417.944	0	6.808.852	7.489.737
Kiler GYO'a Ait Arsa Değeri	31.087.011		11.492.425	12.641.668
Nakit Akışları (TL)	13.322.043	0	2.323.025	773.490
				10.225.528

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (Tüm Parseller)

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
		0,50	1,50	2,50
TOPLAM	0	1	2	3
Konut Satış Gelirleri (TL)	219.563.514	81.169.506	89.286.457	49.107.551
Ticari Satış Gelirleri	18.988.721	0	5.323.940	13.664.780
Toplam Satış Gelirleri (TL) (Kc)	238.552.234	81.169.506	94.610.397	62.772.331
Giderler				
Satış - Pazarlama (TL)	5.381.180	1.905.313	2.067.954	1.407.913
Geliştirme Maliyeti (TL)	75.741.806	29.749.337	32.989.042	13.003.426
Toplam Giderler	81.122.986	31.654.650	35.056.996	14.411.339
Nakit Akışları Gelir-Gider (TL)	157.429.248	49.514.856	59.553.401	48.360.992
Arsa Sahibi Payı (TL)	135.109.745	45.029.101	55.553.215	34.527.430
Nakit Akışları (TL)	22.319.503	4.485.755	4.000.186	13.833.562

Risksiz Getiri Oranı	9,90%	9,90%	9,90%
Risk Primi	4,10%	5,10%	6,10%
İNDİRGEME ORANI	14,00%	15,00%	16,00%
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	17.457.179	17.180.784	16.912.000
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	17.460.000	17.180.000	16.910.000
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	6.226.923	6.128.334	6.032.459
GELİŞTİRİCİ KARI NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	6.230.000	6.130.000	6.030.000

Risksiz Getiri Oranı	9,90%	9,90%	9,90%
Risk Primi	4,10%	5,10%	6,10%
İNDİRGEME ORANI	14,00%	15,00%	16,00%
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	112.697.242	111.382.050	110.098.123
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	112.700.000	111.380.000	110.100.000
ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	40.198.766	39.729.641	39.271.669
ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	40.200.000	39.730.000	39.270.000

Risksiz Getiri Oranı	9,90%	9,90%	9,90%
Risk Primi	4,10%	5,10%	6,10%
İNDİRGEME ORANI	14,00%	15,00%	16,00%
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	130.154.421	128.562.833	127.010.123
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	130.150.000	128.560.000	127.010.000
PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	46.425.690	45.857.975	45.304.128
PROJE NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	46.430.000	45.860.000	45.300.000

Risksiz Getiri Oranı	9,90%	9,90%	9,90%
Risk Primi	4,10%	5,10%	6,10%
İNDİRGEME ORANI	14,00%	15,00%	16,00%
KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	65.698.150	64.904.496	64.129.964
KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	65.700.000	64.900.000	64.130.000
KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	23.434.332	23.151.238	22.874.965
KİLER GYO A.Ş. ARSA NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	23.430.000	23.150.000	22.870.000

Risksiz Getiri Oranı	9,90%	9,90%	9,90%
Risk Primi	4,10%	5,10%	6,10%
İNDİRGEME ORANI	14,00%	15,00%	16,00%
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	83.155.330	82.085.280	81.041.964
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	83.160.000	82.080.000	81.040.000
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	29.661.256	29.279.572	28.907.424
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	29.660.000	29.280.000	28.900.000



6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu arsalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsalar üzerinde geliştirilen projelerde boş arazi değeri toplamı 111.380.000 TL (39.730.000 USD), proje değeri toplamı 128.210.000 TL (45.730.000 USD) olarak hesap edilmiştir.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve imar durumu dikkate alındığında, “Konut+Ticari” amaçlı kullanımıdır. Çevresinin gelişimi incelendiğinde parsel üzerinde ağırlıklı konut ve destekleyici miktarda ticari birimlerinden oluşan bir proje geliştirilmesi fizibil görülmüştür.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsalar üzerinde henüz bir proje geliştirilmediği için bölünmüş ve müşterek bir kısım bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Mahallinde yapılan görüşmelerde son dönemde bölgede konut talebinin artması sebebiyle arsa fiyatlarında da artış gözlemlendiği ve arsa sahibi ve mal sahibi paylaşım oranlarında %50 -%55 bazen daha üstünde bile anlaşmalar yapıldığı öğrenilmiştir.

Satılık olan arsa emsallerinin çoğunluğunun konu mülk ile benzer konuma sahip olması ve taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parselin boş arsa olmasından dolayı emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

Buna Göre:

Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri yaklaşık **99.872.000 TL (35.620.000 USD)**, **gelir indirgeme yöntemine** ise yaklaşık değeri **111.380.000 TL (39.730.000 USD)** olarak hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yönteminde henüz kesinleşen bir proje olmadığı için, emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır. Buna bağlı olarak **arsaların nihai değeri 99.872.000 TL(35.620.000 USD)** olarak hesaplanmıştır.

Kiler GYO A.Ş.'ye ait arsaların ise Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri yaklaşık **66.390.000 TL (23.680.000 USD)**, **gelir indirgeme yöntemine** ise yaklaşık değeri **64.900.000 TL (23.150.000 USD)** olarak hesaplanmıştır. Proje geliştirme yönteminde henüz kesinleşen bir proje olmadığı için, **emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmış ve arsanın değeri 66.390.000 TL (23.680.000 USD)** olarak takdir edilmiştir.

Proje geliştirme yöntemine göre KİLER GYO A.Ş.'nin projeden elde edeceği hak ve faydanın değeri 17.180.000 TL (6.130.000 USD) olarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2015 değerlendirme tarihi, 26.01.2015 rapor tarihi, 2015-018-GYO-003 numaralı rapor hazırlanmıştır.

Ayrıca 03.06.2015 tarihinde 2015-018-GYO-003-REV nolu rapor hazırlanmış olup, tapu kayıtlarındaki değişiklikler açısından bir inceleme yapılmıştır.

7.4 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

Değerleme konusu parsellerden 2795 ada 82 nolu parsel ve 2795 ada 84 nolu parsel, 2795 ada 19 nolu parsellerin tamamı, 2795 ada 85 nolu parselin ise 3000/8000 hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Değerleme konusu bu mülklerin tebliğ doğrultusunda değerlendirildiğinde arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

02.06.2015 tarihli tapu kayıtlarında, Kiler GYO A.Ş.'nin 48,85 ve 87 nolu parseller ile kat karşılığı arsa payı sözleşmesini yaptığına dair kayıt, tapu siciline şerh edildiği görülmüştür. Ayrıca tescil işlem belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur.

İsmet Erenleroğlu tarafından açılmış olan dava ile ilgili deliller Kiler GYO A.Ş. tarafından sunulmuş olup, dava süreci halen devam etmektedir. Dava süreci ile ilgili karar henüz kesinleşmediği için konu gayrimenkulün portföye alınma sürecinde ihmal edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 26. Maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı 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 Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."

Tüm bu değerlendirmeler neticesinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçen **19, 82, 84 nolu parsellerin tamamının ve 85 nolu parselin 3000/8000 hissesinin** arsa olarak, mülkiyeti Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ait olmayan 48, 85 ve 87 nolu parseller üzerinde şerh edilmiş **kat karşılığı arsa payı sözleşmesinin ise gayrimenkule dayalı bir hak olarak GYO portföyüne alınması uygun görülmüştür.**

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	35.620.000	99.872.000
KDV Dâhil	42.032.000	117.849.000

	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Parsellerin Pazar Değeri (USD)	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Parsellerin Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	23.680.000	66.390.000
KDV Dâhil	27.942.000	78.340.000

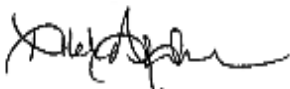
	Kiler GYO A.Ş. 'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (USD)	Kiler GYO A.Ş.'ye Ait Hak ve Faydaların Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.130.000	17.180.000
KDV Dâhil	7.233.000	20.272.000

	Kiler GYO'a Ait Arsalar Dahil Edildiğinde Projeden Elde Edilecek Toplam Değer(USD)	Kiler GYO'a Ait Arsalar Dahil Edildiğinde Projenin Elde Edeceği Değer(TL)
KDV Hariç	29.810.000	83.570.000
KDV Dâhil	35.176.000	98.613.000

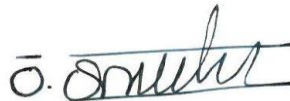
- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-)Rapor içeriğinde 02.11.2015 Tarihinde USD döviz kuru 2,8035TL, Euro döviz kuru ise 3,0898 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402145



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. Kat Karşılığı Arsa Bedeli Ön Sözleşmesi
4. İmar Durum Paftası
5. Mahkeme Evrakları ve Hukukçudan Alınan Yazı
6. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tapuya Tescil İstemi
7. Ticaret Sicil Gazeteleri
8. Fotoğraflar
9. Özgeçmişler
10. Lisans Belgeleri Fotokopileri