KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KAĞITHANE İLÇESİ'NDEKİ SAPPHİRE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE RESİDANS (147 ADET DÜKKAN 49 ADET DAİRE)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	KLGYO-1810046
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KAĞITHANE İLÇESİ EMNİYETEVLERİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN SAPPHİRE PROJESİNDE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KİLER GYO MÜLKİYETİNDE YER ALAN KONUTLAR (147 ADET DÜKKAN 49 ADET DAİRE)
DEĞERLEME ADRESİ	EMNİYET EVLERİ MAHALLESİ BÜYÜKDERE CADDESİ NO:1 KAĞITHANE-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	**Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674)** **Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)** **Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)**

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

Ek 1 - Mülkiyet Listesi
Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 6 - Yapı Ruhsatları (kopya)
Ek 7 - İna Tablosu
Ek 8 - Tapu Suretleri (kopya)
Ek 9 - İpotekli Taşınmaz Listesi ve İpotek Yazıları
Ek 10 - Bağımsız Bölüm Değerleri

UYGUNLUK BEYANI

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

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan bağımsız bölümlerin , değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-1810046 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1947 ADA 91 PARSEL		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Mecidiyeköy
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	304
Ada No	:	1947
Parsel No	:	91
Alanı	:	11.602,48
Vasfı	:	Betonarme Bina
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Ektedir
Hisse Oranı	:	Ektedir
Yevmiye No	:	11651
Cilt No	:	Ektedir
Sayfa No	:	Ektedir
Tapu Tarihi	:	06.07.2009

2.2 - Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde konutlar için 01.11.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Dükkanlar için takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.12.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Rehin: Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen ipotekler bulunmakta olup, açıklamalar ve detay bilgiler eklerdeki ipotekli taşınmaz listesinde belirtilmiştir.

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 30.000.000 TL bedel ile 10.05.2013 tarih 8904 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 60.000.000 TL bedel ile 16.06.2014 tarih 10879 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Fibabank A.Ş. Lehine 100.000.000 TL bedel ile 13.05.2016 tarih 9252 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Odeabank A.Ş. Lehine 37.500.000 TL bedel ile 31.08.2015 tarih 15877 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 3.000.000 TL bedel ile 27.11.2017 tarih 19824 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 86.714.000 TL bedel ile 28.11.2016 tarih 20464 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.400.000 TL bedel ile 27.11.2017 tarih 19825 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.400.000 TL bedel ile 27.11.2017 tarih 19826 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.400.000 TL bedel ile 27.11.2017 tarih 19827 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.400.000 TL bedel ile 27.11.2017 tarih 19828 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 6.500.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 772 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.650.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 790 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.650.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 784 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.650.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 789 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 6.150.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 792 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.650.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 776 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.200.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 774 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.250.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 793 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 5.500.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 775 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 6.400.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 777 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 6.900.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 794 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 6.700.000 TL bedel ile 12.01.2018 tarih 788 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 7.250.000 TL bedel ile 16.08.2018 tarih 13089 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 7.250.000 TL bedel ile 16.08.2018 tarih 13093 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 9.130.000 TL bedel ile 28.11.2016 tarih 20460 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. Lehine 8.750.000 TL bedel ile 16.08.2018 tarih 13091 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Lehine 80.000.000 TL bedel ile 27.04.2017 tarih 8033 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Lehine 20.000.000 TL bedel ile 23.01.2018 tarih 1344 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 120.000.000 USD bedel ile 09.10.2013 tarih 19118 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 22.500.000 USD bedel ile 21.06.2016 tarih 11590 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine 20.000.000 TL bedel ile 21.06.2016 tarih 11642 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan ve ipotek lehtarı bankalardan alınan ve rapor ekinde sunulan yazılara göre taşınmazlar üzerindeki ipotekler Kiler GYO A.Ş. gayrimenkullerinin proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir.

Şerhler:

*1 TL bedel karşılığı da kira sözleşmesi vardır. (9184 nolu T.M. yeri kablo geçiş güzergahı içi 99 yıılığı 1 TL bedelle kira şerhi) (11.12.2009 tarih 16266 yevmiye no ile)
(Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*(245 ve 247 nolu bağımsız bölümler üzerinde) Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 70/100 hissesi üzerinde kat karşılığı ve satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. (22.11.2005 tarih 14810 yevmiye no ile) (Bu şerh taşınmazlara ilişkin kat karşılığı yapıldığı dönemde konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

*Yönetim Planı (06/07/2009 Tarih 11651 yevmiye no ile)
*Konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul üzerinde 06/04/2011 tarih 5800 yevmiye no ile kat mülkiyeti kurulmuştur.

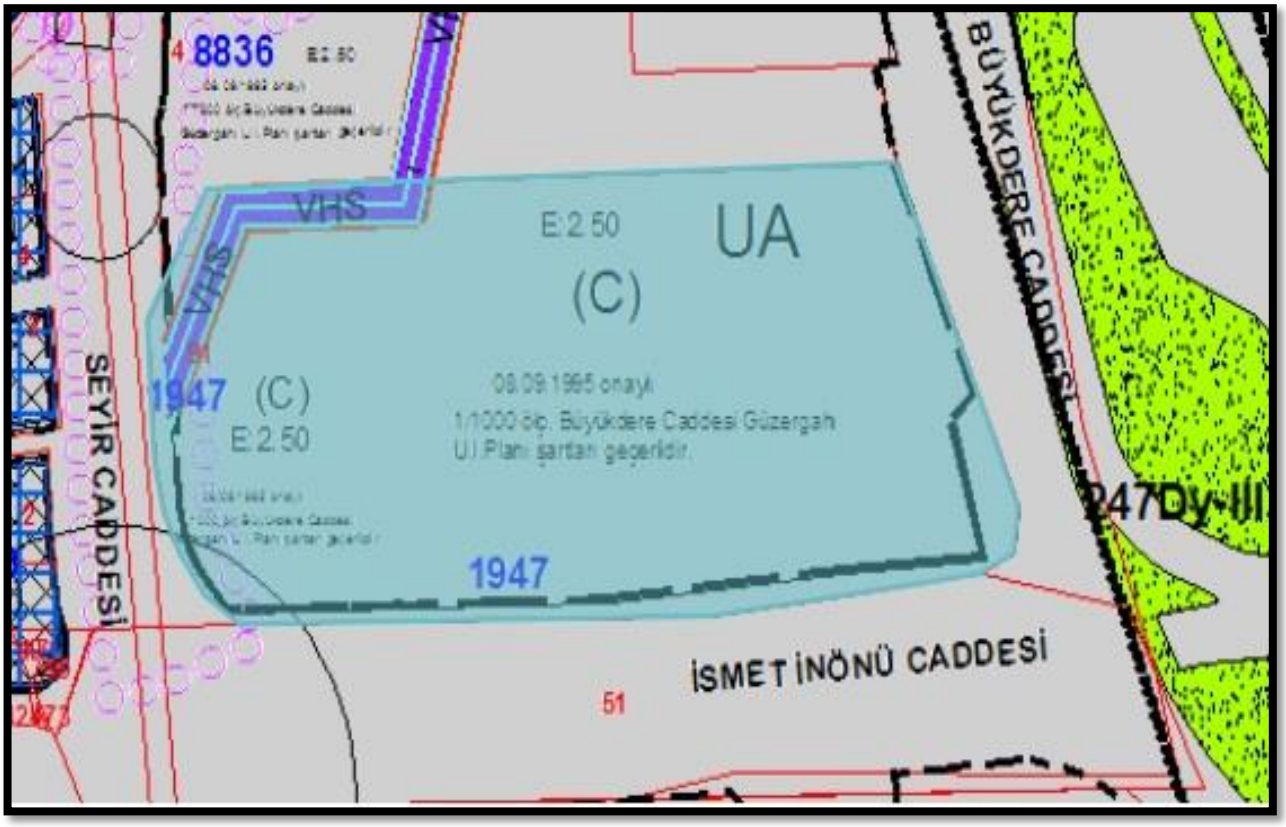
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.356 numaralı bağımsız bölüm finansal kiralama ile Garanti Leasing adına kayıtlı iken , işlemin sona ermesi nedeni ile 10.08.2018 tarih 12773 yevmiye ile Kiler GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğünden 11.12.2018 tarihinde alınmış olan imar yazısına göre değerlemeye konu 1947 ada 91 parsel sayılı taşınmaz; 31.12.2007 - 22.01.2010 tarih onanlı Kağıthane 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "C" simgesi ile gösterilen alanda kalmakta olup yola terki bulunmaktadır.
"C" simgeli alanda 08.09.1995 onay tarihli Büyükdere Caddesi Güzergahı Uygulama İmar Planı plan şartları geçerli olup KAKSmax=2.50, TAKSmax=0.25-0.35, Hmax=serbest yapılaşma şartlarında ticaret alanında kalmaktadır.



PLAN NOTLARI

Ticaret lejantındaki parsellerde;
** İrtifa serbesttir.*
** Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 6.00 m'dir.*
** H=serbest yüksekliğindeki binalar için zemin üstündeki yükselen bloklarda TAKS min=0.25, TAKS max=0.35'dir ve H=15.50 metre yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesini arttırma koşulu aranmayacaktır.*
** Blok ebatları serbesttir.*
** Zemin katlar için min. TAKS=0.35 ve max. TAKS=0.50'dir.*
** Kat yükseklikleri 4.00 metreyi aşamaz. Ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir.*
** Bodrum katlar inşaat emsaline dahil değildir.*
** Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde -+0.00 kotu Büyükdere Caddesi'nde; diğer yapı adalarında da cephe aldığı yolların yüksek noktasından alınacaktır.*
** Bina otoparklarının bina bünyesinde sağlanması esastır.*
** Bina ihtiyacı dışında da dışarıya hizmet eden otopark yapılabilir.*
** Metro inşaatı için parsel ilgilileri ile yapılan mevcut protokol gereği ve irtifaklandıracak olan parsel kısımları dahil edilmek suretiyle bu parsellerde brüt parsel alanı üzerinden inşaat emsali uygulanacaktır.*
** Metroya irtifak tesis edilecek alanın zemin üstü parsel sahiplerinin tasarrufunda kalacak ve bu alanlarda metro giriş-çıkışları ve bacaları dışında çarşı ve dükkân gibi tesisler yapılamaz. Ancak metronun zemin altındaki kısımları ile Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerin zemin altından bağlantısının sağlanması yapılabilir.*
** Uygulama aşamasında İSKİ'nin uygun görüşü alınmak kaydıyla isale hattında kaydırma yapılabilir.*
** Plan onama sınırı içerisindeki tüm parsellerin emsali net alan üzerinden emsal 2,5'tur.*

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Kağıthane Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır.
Taşınmazların bulunduğu yapı için;
* 22.09.2006 tarih 3/72 sayılı yeni yapı ruhsatı,
* 22.08.2008 tarih 1/29 sayılı tadilat ruhsatı,
* 20.01.2011 tarih 1/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
* Taşınmazlara ait 21.01.2008 tarih 2008/209 sayılı onaylı mimari projesi Kağıthane Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Müdürlüğü' nde incelenmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	**Sayı**	**Niteliği**	**Veren Kurum/ Ruhsat Türü**	**Alanı**	**Yapı Sınıfı**
22.09.2006	3//72	Otopark-Ofis-Alışveriş merkezi	Kağıthane Belediyesi (yeni yapı)	150.910,00 m²	V A
22.08.2008	1//29	Konut-Dükkan-Kapıcı Dairesi-Ortak Alan	Kağıthane Belediyesi (tadilat)	165.139,00 m²	V A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	**Sayı**	**Niteliği**	**Veren Kurum/ Ruhsat Türü**	**Alanı**	**Yapı Sınıfı**
20.01.2011	1//3	Konut-Dükkan-Kapıcı Dairesi-Ortak Alan	Kağıthane Belediyesi - Yapı Kullanma İzin Belgesi	165.139,00 m²	V A

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkândan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesinden kaynaklı olup alansal bir büyüme yapılmamıştır. Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, Aks Denetim Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.
(Aks Denetim Limited Şirketi adres bilgisi: Konaklar Mahallesi, Faruk Nafız Çamlıbel Sokak, Meltem Apt. No:7/1, 1.oda, 4.Levent-Kâğıthane/İstanbul)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

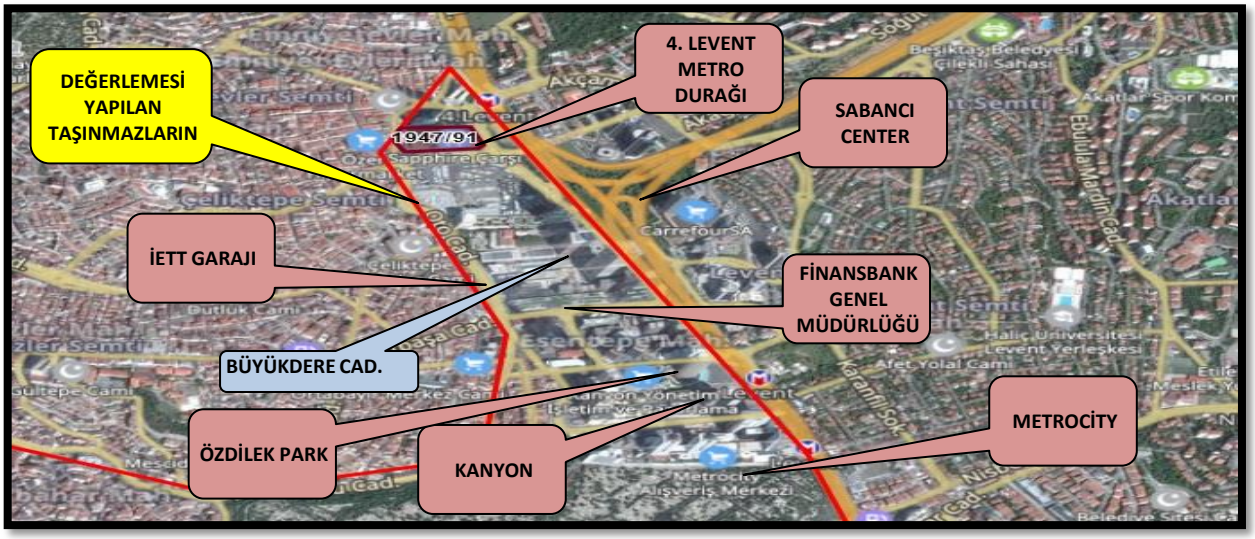
Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi, 1947 ada 91 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Sapphıre Projesi" olarak isimlendirilmiş plaza ve avm içerisinde yer alan 147 dükkan ve 49 adet konutlardan oluşan toplamda 196 adet bağımsız bölümlerdir.
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul; 10 bodrum, 1 zemin ve 50 normal kattan oluşmakta olup, toplam 61 katlıdır.
Anagayrimenkul 245 adet dükkân, 211 adet konut olmak üzere toplamda 456 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam konut alanı, (konut hacimleri-iklimlendirme alanları-kat bahçeleri ve balkonlar) dahil 36.967 m², ticaret alanı (AVM) 22.757 m²'dir.
(tadilat inşaat ruhsatında yer alan 3 kapıcı dairesi bölümü, yapı kullanma izin belgesinde sadece kapıcı dairesi olarak belirtilmiş, alan bilgileri aynı olup, bağımsız bölüm numarası atanmamıştır).

Ana taşınmazın zemin katı, asma kat ve 1, 2, 3 ve 4. bodrum katları alışveriş merkezi olarak planlanmış olup ve bu şekilde kullanılmaktadır. Alışveriş merkezi 31.03.2011 tarihinde hizmet vermeye başlamıştır. Alışveriş merkezi haricinde kalan altı bodrum katın iki katı rezidans sahiplerine, 4 katı ise AVM kullanıcılarının hizmetinde otopark olarak kullanılmaktadır. Ayrıca otopark katlarının bir bölümü konutlar için ayrılan depolama alanlarına ayrılmıştır.
Tesisin rezidans bölümü her biri dokuz kattan oluşan dört ayrı parça olarak inşa edilmiştir. Her bir rezidans ünitesinin kendisine hizmet eden kat bahçesi veya terası bulunmaktadır. Her bir 9 katlık parçanın 1., 4. ve 7. Katlarında iç bahçe alanları düzenlenmiştir. Binanın projesine göre 49. normal Katında seyir terası bulunmaktadır. 49. normal kattaki bağımsız bölümler seyir terasına hizmet veren kafeterya alanları olarak düzenlenmiştir. Yapının 4, 5, 15, 25, 35 ve 48. katlarında tesisat katları bulunmaktadır.
Dört adet dokuzar katlı konut bloğundan oluşan yapıda her bir bölüm arasında 4 adet ortak mekân bulunmaktadır. Bu ortak alanlar iç bahçe alanları, golf deneme alanı, lounge, spor salonu ve yüzme havuzu olarak kullanılmaktadır.
Binanın ikili dış kabuğu ve kullanılan mantolama sistemi doğal hava akışını ve doğal ışığı kullanmakta ve binanın enerji tasarrufuna katkıda bulunmaktadır. Ayrıca bu teknik, binanın dışarından gelen doğal hava akımını kullanmasını sağlamaktadır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 29 Ocak 2014 tarihinde yapılan protokol gereği AVM bağımsız birimleri %70 Kiler GYO ve %30 Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş olmak üzere paylaştırılmıştır. 245 Numaralı dükkândaki ortaklık hali devam ederken hisseler %70 Kiler GYO ve %30 Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş olarak düzenlenmiştir.
AVM bağımsız bölümlerinden elde edilen kira geliri paylaşımı %70 Kiler GYO ve %30 Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. olarak düzenlenmiştir.
Seyir terasından elde edilecek gelir de tüm AVM alanlarında olduğu gibi %70 Kiler GYO ve %30 Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş olarak paylaşılmaktadır.
AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkândan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesidir.
Rapor konusu taşınmazın onaylı mimari projesi incelenerek toplam kiralanabilir alanı 22.757 m² olarak hesaplanmıştır.
Projenin rezidans kısmında hizmet veren concierge departmanı, 2.000 m² alana sahip Lounge alanı, sadece rezidans kullanıcılarına hizmet veren spor katı ve 1.650 m²'lik alana sahip golf alanı bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina, Kağıthane İlçesi' nde Emniyetevleri Mahallesi Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Konum olarak Şişli ilçe sınıra yakın konumda olması nedeni ile ilçe belediye olarak Kağıthane ilçesine bağlı, tapu-kadastro olarak Şişli ilçesinde yer alan tapu müdürlüğüne bağlıdır. Taşınmazın içinde yer aldığı proje ana aks olan Büyükdere caddesine cepheli olup yakın çevresinde Metrocity, Zincirlikuyu mezarlığı, Özdilek AVM, Kanyon, Qnbfinansbank genel müdürdülüğü, Şekerbank genel müdürlüğü, Sabancı Center, İş Kuleleri vb. yapılar yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Büyükdere caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Çevresinde yer alan yapılar ise hizmet ve ticaret fonksiyonu ağırlıklı yapılardan oluşmaktadır. Bölgedeki taşınmazın yer aldığı projeye benzer konut ve ofis alanları üst gelir grupları tarafından tercih edilmektedir



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu binaya, Tem bağlantı yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü istikametinden ilerlerken Beşiktaş sapağından içeri girilerek Büyükdere Caddesi üzerinden devam edilerek, taşınmazlar sağ kolda konumlu olup Eski Büyükdere Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca D-100 karayolundan Boğaz Köprüsü istikametinden ilerlerken Zincirlikuyu sapağından içeri girilerek Büyükdere Caddesi Levent sapağını geçtikten sonra sol kolda konumlu olup Eski Büyükdere Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca 4. Levent metro istasyonunda, değerleme konusu olan Sapphire çarşı Avm 3. bodrum katına geçiş sağlanabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' ne yaklaşık 7 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü' ne yaklaşık 11 km, Tem Oto Yolu'na yaklaşık 2 km mesafededir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bina, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyetevler Mahallesi' nde yer alan ve tapuda; 304 pafta, 1947 ada, 91 parsel numarasında kayıtlı, 11.602,48 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan 196 adet bağımsız bölümdür.

Ruhsat ve iskan belgesine göre bina, 211 adet konut 245 adet dükkan olmak üzere 456 bağımsız bölümden oluşan toplam inşaat 165.139 m² alanına sahiptir.
Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir.

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
3	6. BODRUM	DÜKKAN	114,00
5	6. BODRUM	DÜKKAN	36,00
6	6. BODRUM	DÜKKAN	22,00
7	5. BODRUM	DÜKKAN	55,00
9	5. BODRUM	DÜKKAN	58,00
10	5. BODRUM	DÜKKAN	56,00
16	4. BODRUM	DÜKKAN	4.958,00
36	3. BODRUM	DÜKKAN	17,00
37	3. BODRUM	DÜKKAN	10,00
38	3. BODRUM	DÜKKAN	10,00
39	3. BODRUM	DÜKKAN	9,00
40	3. BODRUM	DÜKKAN	9,00
41	3. BODRUM	DÜKKAN	10,00
42	3. BODRUM	DÜKKAN	89,00
43	3. BODRUM	DÜKKAN	162,00
44	3. BODRUM	DÜKKAN	90,00
45	3. BODRUM	DÜKKAN	91,00
46	3. BODRUM	DÜKKAN	71,00
47	3. BODRUM	DÜKKAN	110,00
48	3. BODRUM	DÜKKAN	110,00
49	3. BODRUM	DÜKKAN	110,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
50	3. BODRUM	DÜKKAN	110,00
51	3. BODRUM	DÜKKAN	109,00
52	3. BODRUM	DÜKKAN	152,00
53	3. BODRUM	DÜKKAN	28,00
54	3. BODRUM	DÜKKAN	13,00
55	3. BODRUM	DÜKKAN	35,00
56	3. BODRUM	DÜKKAN	15,00
57	3. BODRUM	DÜKKAN	15,00
58	3. BODRUM	DÜKKAN	23,00
59	3. BODRUM	DÜKKAN	9,00
60	3. BODRUM	DÜKKAN	42,00
61	3. BODRUM	DÜKKAN	160,00
62	3. BODRUM	DÜKKAN	293,00
63	3. BODRUM	DÜKKAN	74,00
64	3. BODRUM	DÜKKAN	30,00
65	3. BODRUM	DÜKKAN	19,00
66	3. BODRUM	DÜKKAN	43,00
67	3. BODRUM	DÜKKAN	34,00
68	3. BODRUM	DÜKKAN	18,00
69	3. BODRUM	DÜKKAN	16,00
70	3. BODRUM	DÜKKAN	152,00
71	3. BODRUM	DÜKKAN	23,00
72	3. BODRUM	DÜKKAN	15,00
73	3. BODRUM	DÜKKAN	15,00
74	3. BODRUM	DÜKKAN	35,00
75	3. BODRUM	DÜKKAN	13,00
76	3. BODRUM	DÜKKAN	28,00
77	3. BODRUM	DÜKKAN	74,00
78	3. BODRUM	DÜKKAN	82,00
79	3. BODRUM	DÜKKAN	82,00
80	3. BODRUM	DÜKKAN	82,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
102	3. BODRUM	DÜKKAN	246,00
103	3. BODRUM	DÜKKAN	261,00
104	3. BODRUM	DÜKKAN	115,00
105	3. BODRUM	DÜKKAN	23,00
106	3. BODRUM	DÜKKAN	12,00
108	3. BODRUM	DÜKKAN	180,00
109	3. BODRUM	DÜKKAN	12,00
124	2. BODRUM	DÜKKAN	110,00
125	2. BODRUM	DÜKKAN	110,00
126	2. BODRUM	DÜKKAN	109,00
127	2. BODRUM	DÜKKAN	119,00
128	2. BODRUM	DÜKKAN	23,00
129	2. BODRUM	DÜKKAN	11,00
144	2. BODRUM	DÜKKAN	11,00
145	2. BODRUM	DÜKKAN	22,00
146	2. BODRUM	DÜKKAN	110,00
147	2. BODRUM	DÜKKAN	101,00
148	2. BODRUM	DÜKKAN	102,00
149	2. BODRUM	DÜKKAN	81,00
150	2. BODRUM	DÜKKAN	82,00
151	2. BODRUM	DÜKKAN	81,00
152	2. BODRUM	DÜKKAN	57,00
153	2. BODRUM	DÜKKAN	68,00
154	2. BODRUM	DÜKKAN	68,00
155	2. BODRUM	DÜKKAN	99,00
156	2. BODRUM	DÜKKAN	91,00
157	2. BODRUM	DÜKKAN	12,00
158	2. BODRUM	DÜKKAN	9,00
159	2. BODRUM	DÜKKAN	9,00
160	2. BODRUM	DÜKKAN	53,00
161	2. BODRUM	DÜKKAN	9,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
162	2. BODRUM	DÜKKAN	9,00
163	2. BODRUM	DÜKKAN	17,00
164	2. BODRUM	DÜKKAN	22,00
165	2. BODRUM	DÜKKAN	61,00
166	2. BODRUM	DÜKKAN	90,00
167	2. BODRUM	DÜKKAN	154,00
168	2. BODRUM	DÜKKAN	108,00
169	2. BODRUM	DÜKKAN	85,00
170	2. BODRUM	DÜKKAN	134,00
171	2. BODRUM	DÜKKAN	176,00
172	2. BODRUM	DÜKKAN	386,00
173	2. BODRUM	DÜKKAN	320,00
174	2. BODRUM	DÜKKAN	117,00
175	2. BODRUM	DÜKKAN	22,00
176	2. BODRUM	DÜKKAN	12,00
177	2. BODRUM	DÜKKAN	200,00
178	2. BODRUM	DÜKKAN	12,00
179	1. BODRUM	DÜKKAN	17,00
180	1. BODRUM	DÜKKAN	9,00
181	1. BODRUM	DÜKKAN	9,00
182	1. BODRUM	DÜKKAN	13,00
183	1. BODRUM	DÜKKAN	9,00
184	1. BODRUM	DÜKKAN	9,00
185	1. BODRUM	DÜKKAN	9,00
186	1. BODRUM	DÜKKAN	86,00
187	1. BODRUM	DÜKKAN	98,00
188	1. BODRUM	DÜKKAN	39,00
189	1. BODRUM	DÜKKAN	24,00
190	1. BODRUM	DÜKKAN	83,00
191	1. BODRUM	DÜKKAN	83,00
192	1. BODRUM	DÜKKAN	83,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
193	1. BODRUM	DÜKKAN	83,00
194	1. BODRUM	DÜKKAN	83,00
195	1. BODRUM	DÜKKAN	83,00
196	1. BODRUM	DÜKKAN	84,00
197	1. BODRUM	DÜKKAN	11,00
198	1. BODRUM	DÜKKAN	22,00
199	1. BODRUM	DÜKKAN	8,00
200	1. BODRUM	DÜKKAN	14,00
201	1. BODRUM	DÜKKAN	22,00
202	1. BODRUM	DÜKKAN	220,00
203	1. BODRUM	DÜKKAN	119,00
204	1. BODRUM	DÜKKAN	64,00
205	1. BODRUM	DÜKKAN	58,00
206	1. BODRUM	DÜKKAN	133,00
207	1. BODRUM	DÜKKAN	44,00
208	1. BODRUM	DÜKKAN	22,00
209	1. BODRUM	DÜKKAN	14,00
210	1. BODRUM	DÜKKAN	8,00
211	1. BODRUM	DÜKKAN	11,00
212	1. BODRUM	DÜKKAN	22,00
213	1. BODRUM	DÜKKAN	82,00
214	1. BODRUM	DÜKKAN	81,00
215	1. BODRUM	DÜKKAN	81,00
216	1. BODRUM	DÜKKAN	81,00
217	1. BODRUM	DÜKKAN	81,00
238	1. BODRUM	DÜKKAN	105,00
239	1. BODRUM	DÜKKAN	78,00
240	1. BODRUM	DÜKKAN	36,00
241	1. BODRUM	DÜKKAN	16,00
242	1. BODRUM	DÜKKAN	16,00
243	1. BODRUM	DÜKKAN	18,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
244	1. BODRUM	DÜKKAN	18,00
245	ZEMİN ASMA 1. KAT 2. KAT	DÜKKAN	2.115,50
247	6	KAT BAHÇELİ DAİRE	150,00
252	7	KAT BAHÇELİ DAİRE	166,00
258	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	177,00
259	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	87,00
260	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	177,00
261	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	177,00
270	10	KAT BAHÇELİ DAİRE	166,00
273	10	KAT BAHÇELİ DAİRE	171,00
286	12	KAT BAHÇELİ DAİRE	198,00
287	12	KAT BAHÇELİ DAİRE	116,00
289	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00
291	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00
292	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00
293	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	87,00
294	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00
295	14	15. KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT	187,00
297	14	15. KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT	187,00
298	14	KAT BAHÇELİ DAİRE	168,00
303	16	15. ARA KATTA TESİSAT ODASI	260,00
304	16	KAT BAHÇELİ DAİRE	201,00
310	17	KAT BAHÇELİ DAİRE	171,00
317	18	KAT BAHÇELİ DAİRE	169,00
329	20	KAT BAHÇELİ DAİRE	171,00
342	22	KAT BAHÇELİ DAİRE	115,00
356	26	25. ARA KATTA TESİSAT ODASI	246,00
357	26	25. ARA KATTA TESİSAT ODASI	159,00
359	26	KAT BAHÇELİ DAİRE	196,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
360	26	KAT BAHÇELİ DAİRE	124,00
372	28	KAT BAHÇELİ DAİRE	116,00
377	29	KAT BAHÇELİ DAİRE	196,00
383	30	KAT BAHÇELİ DAİRE	169,00
384	30	KAT BAHÇELİ DAİRE	96,00
389	31	KAT BAHÇELİ DAİRE	169,00
414	36	KAT BAHÇELİ DAİRE	137,00
415	36	KAT BAHÇELİ DAİRE	123,00
416	36	KAT BAHÇELİ DAİRE	119,00
417	36	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00
422	37	KAT BAHÇELİ DAİRE	137,00
423	37	KAT BAHÇELİ DAİRE	124,00
435	39	KAT BAHÇELİ DAİRE	549,00
438	40	KAT BAHÇELİ DAİRE	381,00
439	40	KAT BAHÇELİ DAİRE	91,00
440	40	KAT BAHÇELİ DAİRE	99,00
442	41	KAT BAHÇELİ DAİRE	546,00
443	42	KAT BAHÇELİ DAİRE	546,00
445	43	KAT BAHÇELİ DAİRE	381,00
447	44	KAT BAHÇELİ DAİRE	543,00
448	44	KAT BAHÇELİ DAİRE	543,00
456	49	KAT BAHÇELİ DAİRE	163,00
TOPLAM			**26.820,50**

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Residance
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K

Deprem Bölgesi: 1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının insiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer ,PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. AVM alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır.

Residance dairelerin iç mekanları ise lüks malzemelerle dekore edilmiş, salon ve oda bölümlerinin zeminleri lamine parke, antre ve hol bölümleri granit döşenmiştir. Tavanlar asma tavan ve spot aydınlatma mevcuttur. Dış kapı ahşap ve çelik, iç kapılar ahşap malzemedir. Islak zeminlerde zemin ve duvarlar granit, ahşap ayaklı lavobo ve mermer tezgah, jakuzi küvet ve duşakabin bulunmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.
İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık $ 10.390 iken İstanbul'da $ 18,000 düzeyindedir.
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Kağıthane İlçesi

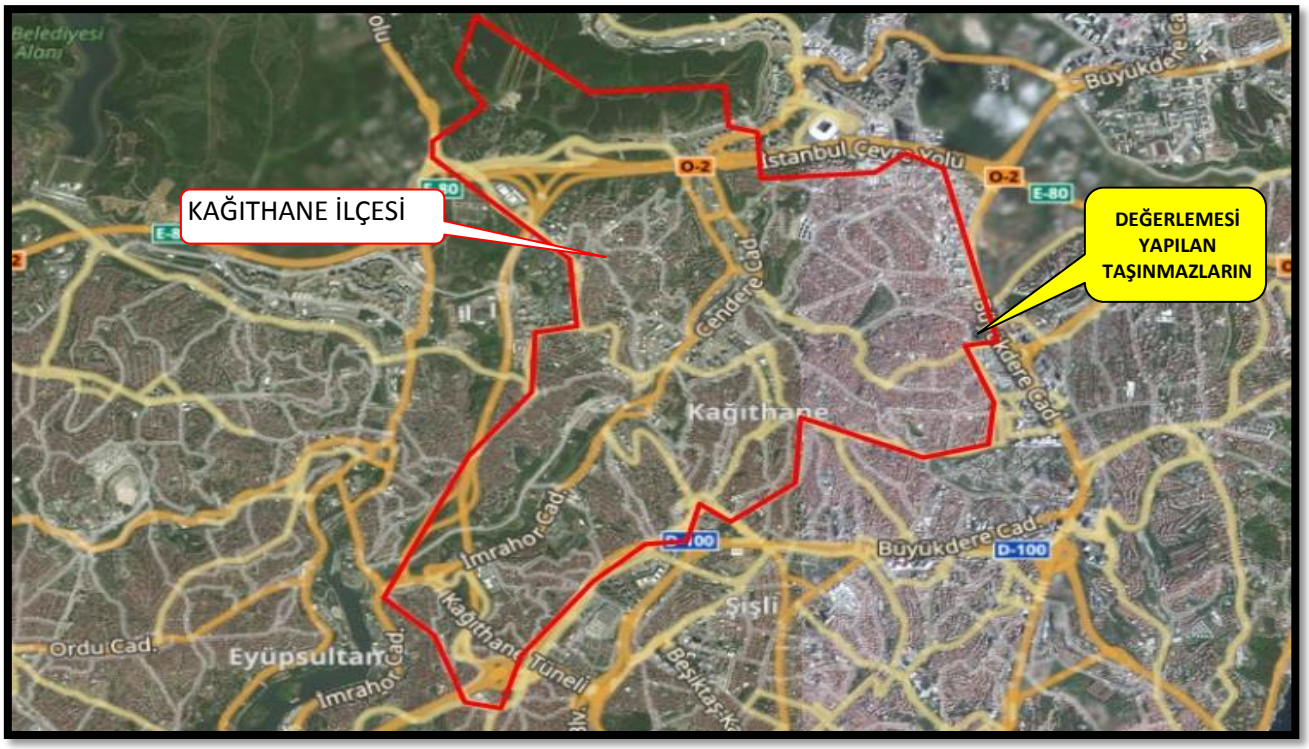
İstanbul'un Avrupa yakasındadır. Kağıthane deresinin Haliç'le buluştuğu yerden itibaren kuzey-batıya doğru genişler. Kuzeyde ve güneyde Şişli, batıda Beşiktaş, doğuda Eyüp ilçeleriyle komşudur. Bir diğer güney komşusu da Beyoğlu'dur. Haliç'e de çok kısa bir kıyısı vardır. 1987 yılına kadar Şişli'ye bağlı bir köy statüsünde olan Kağıthane, 1987'de ilçe yapılmıştır.
İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan oto yollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçer. Bunlardan 01 (E5) oto yolu güneyde Şişli ilçesiyle sınır oluşturur. 02 (TEM) oto yolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka oto yolda 01 ve 02 oto yollarını bir birine bağlar. İlçeyi oluşturan 16 mahallenin adları şöyledir: Çağlayan, Çeliktepe, Emniyet Evleri, Gültepe, Gürsel Harmantepe, Hürriyet, Merkez, Ortabayır, Sanayi, Seyrantepe, Şirintepe, Talat Paşa, Telsizler, Yahya Kemal ve Yeşilce.

Bugün İstanbul'un ilk çekirdeği olan Byzantiyon kurulmadan önce Haliç üzerinde ki ilk yerleşmenin bu günkü adlarıyla Alibeyköy ve Kağıthane derelerinin Haliç'e döküldüğü yerde Semystra altarı yanında kurulduğuna dair Bizanslı Dionisos'un naklettiği bir söylence vardır ve tarihi kaynaklar Bizanslı Dionisos'un naklettiği söylentiyi doğrulamaktadır. İstanbul surlarının yakın çevresinde kurulan köylerden biri olan Kağıthane'nin tarih sahnesine çıkışı ilk kez 626 yılına rastlar.

Kağıthane ilçesine adını veren Kağıthane deresi ve çevresi, Bizans döneminde sıradan, Osmanlı döneminde ise epeyce rağbet gören bir mesire yeriydi. Padişahlar bu çevrede zaman zaman ava çıkarlardı. XV. yüzyıldan başlayarak, doğal güzellikleri ve koruları ile ünlenen Kağıthane , çok sevilen bir eğlence yeri haline gelmiş ve bu özelliğini uzun yüz yıllar korumuştur.XVII. yüzyılın ünlü şairi Nefi'nin şu beyti Kağıthanenin o yüzyıldaki kimliğini sergilemektedir.

Özellikle 17. yüzyılda halkın en çok sevdiği mesire yerlerinden biriydi. 18. yüzyılda, Lale Devri'nde İstanbul'un en 'popüler' yeri haline geldi. Sadabad Kasrı'nın yapılışı, çevrenin havuzlarla, bahçelerle süslenmesi bu devirde olmuştur. Bu dönemde Kağıthane'de 100 kadar irili ufaklı köşk inşa edildiği söylenir. Bunların birçoğu Lale Devri'nin 'noktalayan' Patrona Halil isyanı sırasında yakılıp yıkılmıştır.
Lale Devri'nden sonra da mesire yeri olarak pek sevilen Kağıthane, özellikle 30'lu yıllarda Prost'un Haliç ve çevresini sanayi merkezi olarak gösteren şehir planının uygulanmaya başlanmasıyla doğal özelliklerini yitirmeye başlamıştır. Pırıl pırıl, tertemiz suyuyla çevreye hayat veren Kağıthane deresi, fabrika bacaları tütmeye başladıktan sonra çevreyi kirleten bir kaynak haline gelmiştir.

Yoğun bir doğa kirlenmesiyle 1940'lı yıllarla birlikte yok olan eski Kağıthane mesiresinden günümüze ulaşan, yalnızca bazı yapıların temel kalıntılarıdır. Yöredeki yapıların çoğu II. Dünya savaşı sırasında çeşitli devlet kurumlarının tesislerinin inşası için yıkılmış, kalanı ise bakımsızlıktan çürümeye terkedilmiştir. Bu gün halen yürütülen Sadabad projesi kapsamında Kağıthane mesiresi "Sadabad" 'ın eski ihtişamlı günlerine ve İstanbul'un yeniden cazibe merkezi haline dönüştürülmesine çalışılmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.
2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığ görülmüştür.
2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi fazi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan br hal seyreden konut sektör seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.
Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.
2017 Yılında kentsel dönüşüm olan bölgelerde konut projelerine talebin arttığı gözlemlenmiştir. Ancak 2017 yılının son çeyreğinde ve 2018 yılının ilk yarısında döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar sebebi ile inşaat maliyetlerin arttığı bu durumun da taşınmaz değerlerine yansıdığı gözlemlenmiştir. Özellikle döviz kurları baz alınarak pazarlanan taşınmazların bulunduğu bölgelerde döviz kurlarında yaşanan bu dalgalanmaların taşınmaz değerlerine birebir yansımadığı ancak taşınmazlara olan talebin sınırlanmasına neden olduğu gözlemlenmiştir.

2018 yılının geneline bakıldığında özellikle konut pazarında uygulanan indirimler, gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Merkezi konumda yer almakta olup, Büyükdere Caddesine cepheli konumdadır.
* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
* Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
* Üst katlarda boğaz ve şehir manzarasına hakimdirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Bölgede çok sayıda AVM bulunmaktadır.
* 245 nolu bağımsız bölüm hisseli mülkiyetdir.
* Bölgede satışların döviz bazında olması nedeni ile satışların durgun olduğu gözlemlenmiştir.
* Günümüzde yaşanan ekonomik olumsuzluklar gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Yakın Çevresinde Yer Alan AVM'ler:

AK MERKEZ AVM

Lokasyon	: Etiler	Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının birlikte yaptığı proje 1993 yılında hayata geçmiştir. Etilerde yer almaktadır. Akmerkez AV, seçkin markalardan oluşan 246 mağazasıyla, yıllık 14 milyon ziyaretçisi ve ziyaret süresiyle dünya standartlarındaki markalar listesinde ilk sıralarda yer alıyor. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından "Avrupa'nın ve Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi" ödüllerine layık görülen Akmerkez, dünyada bu iki ödüle birden sahip olan ilk alışveriş merkezi olma ayrıcalığına da sahip.
İnşaat Firması	: Akkök Holding	
Açılış Tarihi	: 1993	
Ada / Parsel	: 83/1	
Arsa Alanı	: 22.537 m²	
Kiralanabilir Alan	: 33215 m²	
Mağaza Sayısı	: 246	
Linki	: www.akmerkez.com.tr	

KANYON AVM

Lokasyon	: Levent	Türkiye'nin ve dünyanın en iyi markaları, gurme restoranlar, kafeler, sinemalar, parlak ışıklar, büyüleyici görüntüler, sesler, açık hava performansları, sağlık ve spor merkezi, 4 katta 117 mağaza ve 26 restoranıyla eğlence ve alışveriş merkezidir. Jerde Partnership ve Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanmıştır. Açıkhava konseptine uygun olarak tasarlanmış olup sokak içerisinde geziniyor havası oluşturulmuştur.
İnşaat Yüklenici	: Jerde Partnership ve	
Açılış Tarihi	: 2006	
Ada / Parsel	: 1946/136	
Arsa Alanı	: 29427 m²	
Kiralanabilir Alan	: 42062 m²	
Mağaza Sayısı	: 117	
Linki	: www.kanyon.com.tr	

Cevahir AVM

Lokasyon	: Mecidiyeköy	Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli-Mecidiyeköy arasındaki bir alışveriş merkezidir. Avrupa'nın 2. büyük, dünyanın ise 8. en büyük alışveriş merkezidir. İbrahim Cevahir'in başında olduğu Cevahir Holding tarafından Ekim 2005'de açılmıştır. İstanbul Cevahir, 6 kata yayılan toplam 300'e yakın mağazasıyla ve 2500 araç kapasiteli kapalı otoparkı bulunmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: Cevahir Holding	
Açılış Tarihi	: 2005	
Ada / Parsel	: 1905/224	
Arsa Alanı	: 62475 m²	
Kiralanabilir Alan	: ~ 115.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 230	
Linki	: www.istanbulcevahir.com	

Metrocity AVM

Lokasyon	: Levent	5 kat üzerinde 175 mağaza, restoran ve cafesi, 1200 araç kapasiteli kapalı otoparkı, Metro 1.Levent durağına direkt bağlantısı bulunmaktadır. Toplam 51.000 m² üzerine kurulan MetroCity Alışveriş Merkezi, gün ışığı alması avantajı ile ferah ve aydınlık bir alışveriş imkanı sağlıyor. Toplam yaklaşık 51.000 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.
İnşaat Yüklenici	: ECE Türkiye	
Açılış Tarihi	: 2000	
Ada / Parsel	: 1946/132	
Arsa Alanı	: 24.277 m²	
Kiralanabilir Alan	: 51.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 175	
Linki	: http://www.metrocity.com.tr	

Akasya AVM

Lokasyon	: Acıbadem	Akasya, 80.000 metrekarelik kiralanabilir alana sahip, Türkiye'nin lider markalarının yanı sıra, Türk perakende piyasasına ilk kez Akasya ile giren dünyanın en ünlü markaları, restoranları, cadde alışverişini sevenler için Bağdat Caddesi'nden esinlenilen geniş, ferah ve gün ışığı alan 30 metre yüksekliğinde aydınlık koridorları ile dikkat çeker. Avrupa'nın en büyük ve en son teknolojiyle donanımlı IMAX salonu ile birlikte 15 adet sinema salonu, 10 dönüm Akasya Parkı ile 6 Mart 2014'te kapılarını açtı.
İnşaat Yüklenici	: Ak İş GYO	
Açılış Tarihi	: 2014	
Ada / Parsel	: 1083/68	
Arsa Alanı	: 41.356 m²	
Kiralanabilir Alan	: 88861 m²	
Mağaza Sayısı	: 250	
Linki	: http://ak-asya.com.tr	

ÖZDİLEK PARK

Lokasyon	: Levent	Özdilek Park AVM Levent Büyükdere Caddesi üzerinde toplam 40 bin m² kiralanabilir alan ile 5 kat olarak inşa edilmiştir. ÖzdilekPark AVM, yerli ve yabancı markaların yer aldığı mağazalar, restoranlar, çocuk eğlence alanları ve sinema salonlarından oluşmaktadır. Parsel üzerinde ÖzdilekPark AVM'in yanı sıra, yaklaşık 2.000 beyaz yakalı çalışanıyla River Plaza ve 5 yıldızlı, 389 odalı, birçok konferans - toplantı salonu bulunduran uluslararası oteller zinciri Wyndham Grand İstanbul Levent Otel'i de yer almaktadır.
İnşaat Firması	: Özdilek Holding	
Açılış Tarihi	: 2014	
Ada / Parsel	: 1946/137	
Arsa Alanı	: 31.560 m²	
Kiralanabilir Alan	: ~40.000 m²	
Mağaza Sayısı	: 170	
Linki	: http://www.ozdilekparkistanbul.com.tr/	

Satılık / Kiralık Residance Emsalleri

TRUMP RESIDENCE TOWER

Lokasyon	:	**Mecidiyeköy**
Firma	:	**Taş Yapı**
Ada/Parsel	:	**2524 / 3**
Teslim Tarihi	:	**Şubat, 2012**
Arsa Alanı	:	**20.651 m²**
İnşaat Alanı	:	**260.000 m²**
Blok Sayısı	:	**3**
Birim Sayısı	:	**200 konut 216 mağaza/AVM alanı 86 işyeri**
Proje Linki	:	http://www.trumpistanbul.com.tr/

Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans, 2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216 adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet işyeri olmak üzere toplam 502 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Çarşı bloğunda yer alan restoran, cafe ve mağazalara ek olarak kuru temizleme, kapalı otopark, kuaför, vale park, fitness ve plates salonu, buhar odası, toplantı salonu, kapalı yüzme havuzu ve SPA projede yer alan diğer sosyal olanaklardır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Private Gayrimenkul 0 532 528 44 40	**2+1**	**18**	**168**	5.200.000 TL	30.952 TL/m²
Pera Gayrimenkul 0 532 596 50 78	**3+1**	**21 üzeri**	**295**	6.650.000 TL	22.542 TL/m²
Evim Budur 0 537 710 74 86	**1+1**	**4**	**93**	1.900.000 TL	20.430 TL/m²
Plus Gayrimenkul 0 535 302 84 22	**2+1**	**ara kat**	**171**	5.000.000 TL	29.240 TL/m²

ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE

Lokasyon	:	**Gayrettepe**
Firma	:	**Astaş Holding**
Ada/Parsel	:	**1956 / 3**
Teslim Tarihi	:	**2007**
Arsa Alanı	:	**10.742 m²**
İnşaat Alanı	:	**127.000 m²**
Blok Sayısı	:	**3**
Birim Sayısı	:	**64 ofis 120 rezidans**
Proje Linki	:	http://www.astas-holding.com/-projeler-324-ASTORIA

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. Astoria Kempinski'de her daireye otopark alanı, dairelerde kablosuz internet, 24 saat concierge hizmetleri (oda servisi, mesaj hizmetleri, housekeeping, uyandırma hizmeti, alışveriş hizmetleri ve aynı gün içinde kuru temizleme ve çamaşır hizmeti) projede yer alan sosyal olanaklardır.
A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ABN Gayrimenkul 0 533 226 66 77	1+1	20	320	5.400.000 TL	16.875 TL/m²
Number One 0 532 582 03 39	3+1	ara kat	127	2.700.000 TL	21.260 TL/m²
İz Gayrimenkul 0 542 307 54 40	1+1	14	128	3.000.000 TL	23.438 TL/m²

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Durukan Gayrimenkul 0 532 482 58 95	5 bölüm	21 üzeri	320	7.264.000 TL	22.700 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0 532 593 66 76	10 bölüm plaza katı	10	650	25.000.000 TL	38.462 TL/m²
My Proje Gayrimenkul 0 532 715 26 55	9 bölüm	21	320	9.000.000 TL	28.125 TL/m²

MAYA CENTER

Lokasyon	:	**Esentepe**
Firma	:	**MAYA**
Ada/Parsel	:	**1229 / 55**
Teslim Tarihi	:	**1992**
Arsa Alanı	:	**6.268 m²**
İnşaat Alanı	:	**69.000 m²**
Blok Sayısı	:	**3**
Proje Linki	:	http://www.mayaakarcenter.com/tr/index.html

İstanbul'un ilk gökdelenlerinden biri olan Maya Center biri 110 metre yüksekliğe sahip olan toplam 3 bloktan oluşmaktadır. Binanın dört katlı garajı, gelişmiş güvenlik sistemi ve otomasyonlu teknik alt yapısı bulunmakta olan Maya Center, iş merkezi olarak kullanılmaktadır.

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
KW Platin Keller Williams 0 530 545 49 31	**1 bölüm**	**23**	**285**	8.000.000 TL	28.070 TL/m²
Ahmet Koz Gayrimenkul 0 542 235 96 58	**1 bölüm**	**16**	**550**	17.400.000 TL	31.636 TL/m²
Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60	**1 bölüm**	**13**	**1090**	50.000.000 TL	45.872 TL/m²

ELİT RESIDENCE

Lokasyon	:	**19 Mayıs Mah.**
Firma	:	**Yapı Kredi Koray**
Ada/Parsel	:	**1905 / 48**
Teslim Tarihi	:	**2001**
Arsa Alanı	:	**4.200 m²**
İnşaat Alanı	:	**14.747 m²**
Blok Sayısı	:	**1**
Birim Sayısı	:	**61 rezidans 2 işyeri**
Proje Linki	:	http://www.yapikredikoray.com/Proje.aspx?proje_id=7

Elit Residence, 5 bodrum katı ile beraber toplamda 40 katlı olup, 61 daire ve 2 adet işyerinden oluşmaktadır.

Sakinler ve konuklarının hizmetine sunulan bir açık teraslı restoran, tenis kortu ve çatı bahçesi, su aktiviteleri kompleksi, spor alanları ve çocuk kulübünü kapsayan Spor ve Sağlık Kulübü ile 3 adet açık tenis kortu projede bulunan sosyal olanaklardır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
MP İnşaat 0 533 747 66 76	**2+1**	**1**	**170**	2.250.000 TL	13.235 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0 532 335 11 14	**3+1**	**22**	**340**	6.000.000 TL	17.647 TL/m²
Vizyon Yatırım Danışmanlık 0 544 532 93 38	**2+1**	**2**	**176**	2.270.000 TL	12.898 TL/m²

ŞİŞLİ PLAZA

Lokasyon	:	**19 Mayıs Mahallesi**
Firma	:	**Yapı Merkezi İnşaat**
Ada/Parsel	:	**1905 / 220**
Teslim Tarihi	:	**2007**
Arsa Alanı	:	**15.484 m²**
Blok Sayısı	:	**3**
Birim Sayısı	:	**40 dükkan+ofis 180 konut**

Projede A, B ve C blokları bulunmakta olup konut-ofis ve dükkan birimleri yer almaktadır. A blokta 18 adet dükkan ve ofis, B Blokta 148 adet konut, C blokta 32 adet konut ve bodrum katlarda 22 adet dükkan, ofis ve otopark nitelikli bağımsız bölümler bulunmakta olup toplam 220 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Açık-kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, toplantı salonu, resepsiyon, güvenlik vb. sosyal donatılara sahiptir.

Şişli Plaza'nın 1. el satışı bulunmamaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Çağdaş Emlak 0 532 260 70 42	**3+1**	**16**	**239**	5.314.000 TL	22.234 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0 532 335 11 14	**3+1**	**4**	**180**	4.800.000 TL	26.667 TL/m²
Remax Zone 0 507 072 01 85	**3+1**	**21 üzeri**	**240**	6.500.000 TL	27.083 TL/m²

TORUN CENTER

Lokasyon	:	**Fulya Mah.**
Firma	:	**Torunlar GYO**
Ada/Parsel	:	**1199 / 384**
Teslim Tarihi	:	**Aralık, 2015**
Arsa Alanı	:	**33.615 m²**
Blok Sayısı	:	**5**
Birim Sayısı	:	**488 konut** **231 ofis** **41 işyeri** **28 diğer**
Proje Linki	:	http://www.toruncenter.com/

3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır.

Projede yer alan toplam 784 birimin 28 tanesi depo, trafo, sosyal tesis ve özel otopark

1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

Torun Center, önünde yer alan 10 bin metrekarelik kent meydanı ile İstanbul'da bu büyüklükte meydana sahip ilk ve tek proje olma özelliğini taşımaktadır.

KONUTLAR, SATIŞ OFİSİ

Daire Tipi	Min. Alanı	Max Alan	Min. Değeri (TL)	Max. Değeri (TL)	Min. Birim m² Değeri	Max. Birim m² Değeri
1+1, 2+1, 3+1, 4+1	97	407	1.964.250 TL	9.157.500 TL	20.250,00 TL/m²	22.500,00 TL/m²

1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire tiplerinin mevcut olduğu, fakat çoğunluklu 1+1 ile 2+1 tiplerinin bulunduğu, ortalama 5.000 USD olan birim m² değerinin döviz kurundaki artış nedeniyle ortalama 4.500 USD'ye düşürüldüğü bilgisi alınmıştır. Konutlarda belirtilen satış fiyatlarına %1 KDV eklenmektedir. USD:4,50 TL olarak alınmıştır.

OFİSLER, SATIŞ OFİSİ					
Min. Alanı	Max Alan	Min. Değeri (TL)	Max. Değeri (TL)	Min. Birim m² Değeri	Max. Birim m² Değeri
100	1000	1.800.000 TL	27.000.000 TL	20.250,00 TL/m²	27.000,00 TL/m²

Projede yatak ve dikey ofisler bulunmaktadır. 2 katlı binalardan oluşan yatay ofislerdeki birimler minimum 100 m² alan olup, 4.000 USD/m²-5.000 USD/m² aralığında pazarlanmaktadır.
Dikey ofisler minimum 377 m² alanlı olup, birimlerin birleştirmesi yoluyla farklı alanlara ulaşabilmektedir. Dikey ofislerin birim m²'si 5.500 USD-6.000 USD aralığında pazarlanmaktayken, döviz kurundaki artış nedeniyle minimum birim m² değeri 5.000 USD/m²'ye düşürülmüştür. Ofislerde belirtilen satış fiyatları üzerinden %8 KDV uygulanmaktadır. USD:4,50 TL olarak alınmıştır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri
Soydan Emlak 0 507 168 38 64	1+1	26	106	2.430.000 TL	22.924,53 TL/m²
Antre Proje 0 532 334 04 43	1+1	2	100	1.800.000 TL	18.000,00 TL/m²

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR					
Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax A Plus 0 545 951 13 73	7 bölüm	2	310	6.750.000 TL	21.774,19 TL/m²

KANYON RESİDENCE

Lokasyon	:	**Fabrikalar**
Firma	:	**Eczacıbaşı Topluluğu-İş GYO**
Ada/Parsel	:	**1946 / 136**
Teslim Tarihi	:	**2006**
Arsa Alanı	:	**29.427 m²**
İnşaat Alanı	:	**250.000 m²**
Birim Sayısı	:	**179 konut 1 ofis bloğu 1 av**
Blok Sayısı	:	**4**
Proje Linki	:	http://residenceindex.com/proje/12/kanyon-residence.html

Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından, mimari tasarımı ise Büyükdere Caddesi üzerindeki hemen hemen tüm rezidansların mimarlığını yapan Tabanlıoğlu Mimarlık, Arup ve Jerde ortaklığıyla yapılmıştır.
Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.
2012 yılında dünyaca ünlü Time dergisi tarafından yapılan açıklama doğrultusunda İstanbul'un en karakteristik ve dikkat çeken 5 mimarisi sıralamasında yer almaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri	Birim Değeri
MansionTR Kanyon 0 532 271 44 62	**1+1**	**4**	**87**	3.000.000 TL	34.483 TL/m²
Sara Eskinaz	**4+1**	**14**	**230**	9.000.000 TL	39.130 TL/m²
Sara Eskinaz	**1+1**	**bahçe katı**	**90**	5.000.000 TL	55.556 TL/m²

LEVENT LOFT BAHÇE

Lokasyon	:	**Levent**
Firma	:	**Akfen GYO-Sağlam İnşaat**
Ada/Parsel	:	**1947 / 90**
Teslim Tarihi	:	**2009**
Arsa Alanı	:	**1.760 m²**
İnşaat Alanı	:	**17.990 m²**
Birim Sayısı	:	**83**
Blok Sayısı	:	**1**
Proje Linki	:	http://www.leventloft.com/

Levent Loft Bahçe 4942 m² Arsa üzerinde yer almaktadır. Projede Levent Loft'un altında yer alan sosyal tesislerde çok amaçlı kullanıma uygun toplantı salonları, resepsiyon hizmeti, fitness salonu, SPA merkezi, masaj, kişisel bakım odaları, cafe, restoran, sauna, ve Türk hamamı bulunmaktadır.

Projede tavanı yarı açılabilen kapalı yüzme havuzu ile güneşlenme terası yer almaktadır. Proje TEM Otoyolu, E-5 ile Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin yakınında yer almaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2+1	ara kat	210	8.850.000 TL	42.143 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	4	145	5.600.000 TL	38.621 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	18	120	3.300.000 TL	27.500 TL/m²

1 Pozitif Gayrimenkul

Tel 0 212 282 09 09

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 10. katta ön cephede yer alan 134 m² 1+1 residance daire 2.800.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 9.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	134 .-M²	2.800.000 .-TL	20.896 .-TL/M²
KİRALIK	134 .-M²	9.000 .-TL	67 .-TL/M²

2 Versatia Gayrimenkul

Tel 0 212 294 50 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde yüksek katta boğaz manzaralı 420 m² 3+1 residance daire 13.750.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 50.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	420 .-M²	13.750.000 .-TL	32.738 .-TL/M²
KİRALIK	420 .-M²	50.000 .-TL	119 .-TL/M²

3 Pozitif Gayrimenkul

Tel 0 212 282 09 09

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 33. katta arka cephede yer alan 234 m² 2+1 residance daire 4.200.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 12.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	234 .-M²	4.200.000 .-TL	17.949 .-TL/M²
KİRALIK	234 .-M²	12.500 .-TL	53 .-TL/M²

4 Versatia Gayrimenkul

Tel 0 212 294 50 88

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 40. katta ön cephede yer alan 390 m² 3+1 residance daire 15.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 25.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	390 .-M²	15.000.000 .-TL	38.462 .-TL/M²
KİRALIK	390 .-M²	25.000 .-TL	64 .-TL/M²

5 Lotus Proje Gayrimenkul

Tel 0 212 227 47 49

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire projesinde 48. katta boğaz manzaralı 1000 m² 5+2 penthouse residance daire 45.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 100.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1000 .-M²	45.000.000 .-TL	45.000 .-TL/M²
KİRALIK	1000 .-M²	100.000 .-TL	100 .-TL/M²

6 Sara Eskinaz Gayrimenkul

Tel 0 212 227 47 49

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Kanyon projesinde 8. katta 110 m² 1+1 residance daire 3.800.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 7.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	110 .-M²	3.800.000 .-TL	34.545 .-TL/M²
KİRALIK	110 .-M²	7.000 .-TL	64 .-TL/M²

7 Remax Hills Gayrimenkul

Tel 0 212 282 03 33

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Metrocity projesinde 24. katta 282 m² 3+1 residance daire 6.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 13.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	282 .-M²	6.500.000 .-TL	23.050 .-TL/M²
KİRALIK	282 .-M²	13.000 .-TL	46 .-TL/M²

8 Lux Properties Real Estate

Tel 0 212 282 03 33

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Zorlu Center projesinde 22. katta boğaz manzaralı 530 m² 6+1 residance daire 34.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 50.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	530 .-M²	34.500.000 .-TL	65.094 .-TL/M²
KİRALIK	530 .-M²	50.000 .-TL	94 .-TL/M²

9 Atalay Gayrimenkul

Tel 0 212 444 44 73

Şişli bölgesinde Şişli Plazada 20. katta boğaz manzaralı 324 m² 4+1 residance daire 6.750.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 25.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	324 .-M²	6.750.000 .-TL	20.833 .-TL/M²
KİRALIK	324 .-M²	25.000 .-TL	77 .-TL/M²

10 Atalay Gayrimenkul

Tel 0 212 444 44 73

Mecidiyeköy bölgesinde Trump Towers projesinde 24. katta boğaz manzaralı 254 m² 2+1 residance daire 7.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 25.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	254 .-M²	7.500.000 .-TL	29.528 .-TL/M²
KİRALIK	254 .-M²	25.000 .-TL	98 .-TL/M²

11 Zen Gayrimenkul

Tel 0 535 432 19 13

Yakınında Nef 06 projesinde 4. katta 57 m² 1+1 residance daire 230.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 1.100.-TL kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	57 .-M²	230.000 .-TL	4.035 .-TL/M²
KİRALIK	57 .-M²	1.100 .-TL	19 .-TL/M²

12 H-Max Gayrimenkul

Tel 0 212 435 54 44

Çağlayan bölgesinde D-100 yakın konumda Mari Rezdidance projesinde ara katta konumlu 135 m² 3+1 residance daire 580.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 3.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	135 .-M²	580.000 .-TL	4.296 .-TL/M²
KİRALIK	135 .-M²	3.000 .-TL	22 .-TL/M²

13 Winner Project Gayrimenkul

Tel 0 536 471 46 83

Gültepe bölgesinde Nef 163 projesinde 6. katta 60 m² 1+0 residance daire 350.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık 1.800.-TL kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	60 .-M²	350.000 .-TL	5.833 .-TL/M²
KİRALIK	60 .-M²	1.800 .-TL	30 .-TL/M²

14 Çözüm Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 542 235 96 58

ALINAN BİLGİ

Zorlu Center Teras Evler'de 2. katta yer alan 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis için aylık 30.000 TL kira bedeli istenmektedir.
Emlakçı ile yapılan görüşmede, residence bloklarında ara katlarda yer alan taşınmazların bir süre öncesine kadar 2.000.000 USD ile pazarlanmasına karşın şu anda istenen rakamların 1.500.000 USD'ye kadar düşüş gösterdiği bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	200 .-M²	30.000 .-TL	150 .-TL/M²
SATILIK	200 .-M²	8.050.000 .-TL	40.250 .-TL/M²

15 Lux Properties İnternational

TEL 1 ; 0 212 345 01 92

ALINAN BİLGİ

Zorlu Center Teras Evler'de 3. katta yer alan iç avluya bakan 165 m2 ofis 7.250.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 32.000 TL bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir.

KİRALIK	165 .-M²	32.000 .-TL	194 .-TL/M²
SATILIK	165 .-M²	7.250.000 .-TL	43.939 .-TL/M²

16 Nova Ofis
TEL 1 ; 0 212 347 05 18
ALINAN BİLGİ

Zorlu Center Teras Evler'de 1. katta yer alan 170 m2 olarak pazarlanan ofis 7.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın yaklaşık 35.000 TL bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir.

KİRALIK	170 .-M²	35.000 .-TL	206 .-TL/M²
SATILIK	170 .-M²	7.500.000 .-TL	44.118 .-TL/M²

İstanbul da Yakın Zamanda Satılan AVM Emsalleri

Gebze AVM
2018 yılı Haziran ayında Kocaeli ili Gebze İlçesinde 6371 Ada, 2 sayılı ve 60.865 m² yüzölçümlü parselde bulunan Gebze Center AVM, Otel, Ticari Alan ile 6371 Ada, 4 parsele kain 2.000 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmaz Seyir Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne KDV hariç 102.500.000 Euro bedelle satılmıştır.

Maltepe/Cevizli Carrefoursa Arazisi
CarrefourSA, İstanbul ili, Maltepe İlçesi Cevizli Mahallesi'ndeki 70.961,82 m² arsa üzerinde yer alan Alışveriş Merkezi, Süpermarket, Depo ve Ofis nitelikli taşınmazların Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret AŞ'ye 835.000.000 TL+KDV bedelle devredilmesi amacıyla satış sözleşmesi imzalamıştır.

Metropol İstanbul
2017 yılı Aralık ayında Metropol İstanbul projesinde toplam 103.020,33 m² brüt satılabilir alana sahip; 471 adet bağımsız bölümden oluşan AVM, KDV hariç 1.154.150.847,46 TL (KDV dahil 1.361.898.000 TL) bedelle satılmıştır. Söz konusu satışın Emlak Konut payı tutarı 587.658.987 TL (KDV Dahil) dir. Emlak Konut payının 114.347.500 TL si peşin kalan 473.311.487 TL, 27 eşit taksitte tahsil edilecektir.

Bayrampaşa Carrefoursa Arazisi
Carrefoursa hipermarket, otopark ve ticaret merkezinden oluşan 63 bin metrekarelik arazisini 134.000.000 TL+KDV bedelle (145.000.000 TL) Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'na satmıştır.

İstanbul da AVM Kira Emsalleri

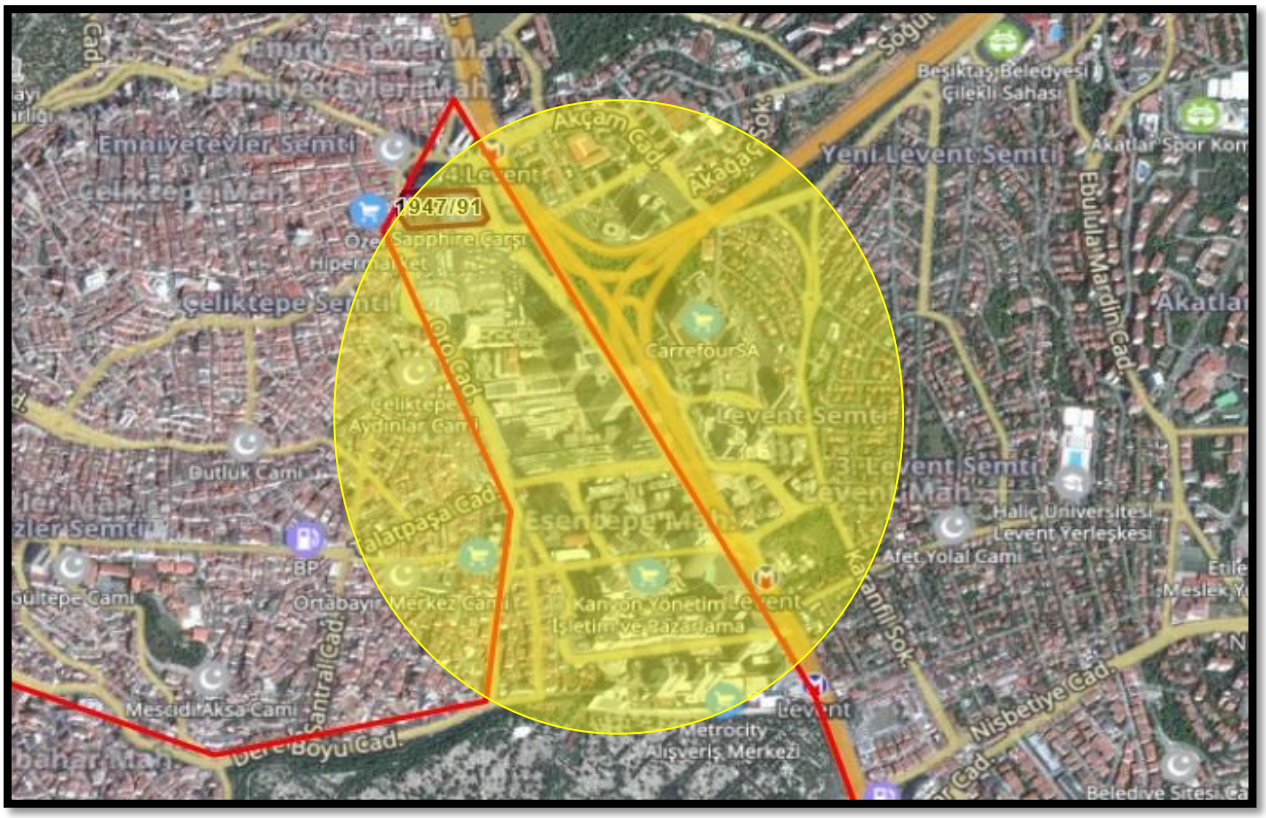
Cevahir AVM
Şişli ilçesinde yer alan İstanbul Cevahir Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 320-500.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. İstanbul Cevahir Avm, değerleme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

Profilo AVM
Şişli ilçesinde yer alan Profilo Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 160-320.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. Butik bir avm olup, değerleme konusu taşınmaza eş değer sayılabilecek durumda olduğu kanaatine varımıştır.

Forum İstanbul AVM
Bayrampaşa ilçesinde yer alan Forum İstanbul Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 120-320.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. istanbul Cevahir Avm, değerleme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

Marmara Forum AVM
Bakırköy ilçesinde yer alan Marmara Forum Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 250-450.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. Marmara Forum Avm değerleme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

Emsal Krokisi (Residance Emsalleri)



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 303 NO'LU REZİDANS

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI		15.000.000	6.500.000	34.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	260	390	282	530
BİRİM M² DEĞERİ		38.462	23.050	65.094
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
CEPHE **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA **MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**	16. kat	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME**		TADİLAT BENZER 0%	TADİLAT BENZER 0%	TADİLAT BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	-9%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	-9%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**41.600**	**35.000**	**20.975**	**68.834**

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 303 NO'LU REZİDANS				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (17)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
KİRA FİYATI		30.000	13.000	50.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	260	200	282	530
BİRİM M² DEĞERİ		150	46	94
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 25%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM	16. kat	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%
DİĞER BİLGİLER			TADİLAT	TADİLAT
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	30%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**108**	**150**	**60**	**113**

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.
Satılık emsal karşılaştırma yönteminde değerleme konusu bağımsız bölümlerden 16. katta yer alan 303 nolu bağımsız bölüm numaralı residans daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.
Kiralık emsal karşılaştırma yönteminde değerleme konusu bağımsız bölümlerden 16. katta yer alan 303 nolu bağımsız bölüm numaralı residance daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır
Bölgedeki residance daire emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu 303 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değeri olarak 41.600.-TL/m² olarak , kira birim m² değeri olarak ise 108-TL/m² takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları , cephe özellikleri gibi çeşitli parametleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkullerden 304, 310, 317 ve 456, 356 nolu bağımsız bölümler Kiler GYO mülkiyetindeki gayrimenkul olup diğer bağımsız bölümler ise satışı gerçekleşmiş ancak tapu devri yapılmamış gayrimenkullerdir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı Brüt Alan (m²)	m² Birim Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL) (*)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
247	6	KAT BAHÇELİ DAİRE	150,00	31.500,00	5.249.000,00	5.668.920,00
252	7	KAT BAHÇELİ DAİRE	166,00	40.500,00	7.469.000,00	8.066.520,00
258	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	177,00	40.500,00	7.964.000,00	8.601.120,00
259	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	87,00	42.000,00	4.060.000,00	4.100.600,00
260	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	177,00	41.300,00	8.122.000,00	8.771.760,00
261	8	KAT BAHÇELİ DAİRE	177,00	37.700,00	7.414.000,00	8.007.120,00
270	10	KAT BAHÇELİ DAİRE	166,00	40.990,00	7.560.000,00	8.164.800,00
273	10	KAT BAHÇELİ DAİRE	171,00	37.700,00	7.162.000,00	7.734.960,00
286	12	KAT BAHÇELİ DAİRE	198,00	37.600,00	8.271.000,00	8.932.680,00
287	12	KAT BAHÇELİ DAİRE	116,00	31.500,00	4.060.000,00	4.100.600,00
289	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00	43.700,00	6.846.000,00	6.914.460,00
291	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00	43.700,00	6.846.000,00	6.914.460,00
292	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00	38.000,00	5.953.000,00	6.012.530,00
293	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	87,00	37.250,00	3.600.000,00	3.636.000,00
294	13	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00	39.200,00	6.141.000,00	6.202.410,00
295	14	15. KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	187,00	39.400,00	8.186.000,00	8.840.880,00
297	14	15. KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	187,00	39.400,00	8.186.000,00	8.840.880,00
298	14	KAT BAHÇELİ DAİRE	168,00	38.000,00	7.093.000,00	7.660.440,00
303	16	15. ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	260,00	41.600,00	12.017.000,00	12.978.360,00
304	16	KAT BAHÇELİ DAİRE	201,00	39.000,00	8.709.000,00	9.405.720,00
310	17	KAT BAHÇELİ DAİRE	171,00	40.500,00	7.694.000,00	8.309.520,00
317	18	KAT BAHÇELİ DAİRE	169,00	40.300,00	7.567.000,00	8.172.360,00
329	20	KAT BAHÇELİ DAİRE	171,00	40.950,00	7.780.000,00	8.402.400,00
342	22	KAT BAHÇELİ DAİRE	115,00	35.500,00	4.536.000,00	4.581.360,00
356	26	25. ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	246,00	46.000,00	12.572.000,00	13.577.760,00
357	26	25. ARA KATTA TESİSAT ODASI OLAN KAT BAHÇELİ DAİRE	159,00	37.150,00	6.563.000,00	7.088.040,00
359	26	KAT BAHÇELİ DAİRE	196,00	38.000,00	8.275.000,00	8.937.000,00
360	26	KAT BAHÇELİ DAİRE	124,00	36.750,00	5.063.000,00	5.113.630,00
372	28	KAT BAHÇELİ DAİRE	116,00	35.950,00	4.633.000,00	4.679.330,00
377	29	KAT BAHÇELİ DAİRE	196,00	38.900,00	8.471.000,00	9.148.680,00
383	30	KAT BAHÇELİ DAİRE	169,00	42.400,00	7.961.000,00	8.597.880,00
384	30	KAT BAHÇELİ DAİRE	96,00	49.800,00	5.311.000,00	5.364.110,00
389	31	KAT BAHÇELİ DAİRE	169,00	38.900,00	7.304.000,00	7.888.320,00
414	36	KAT BAHÇELİ DAİRE	137,00	50.000,00	7.610.000,00	7.686.100,00
415	36	KAT BAHÇELİ DAİRE	123,00	37.250,00	5.090.000,00	5.140.900,00
416	36	KAT BAHÇELİ DAİRE	119,00	37.300,00	4.931.000,00	4.980.310,00
417	36	KAT BAHÇELİ DAİRE	141,00	49.900,00	7.817.000,00	7.895.170,00
422	37	KAT BAHÇELİ DAİRE	137,00	50.000,00	7.610.000,00	7.686.100,00
423	37	KAT BAHÇELİ DAİRE	124,00	37.450,00	5.159.000,00	5.210.590,00
435	39	KAT BAHÇELİ DAİRE	549,00	51.200,00	31.229.000,00	33.727.320,00
438	40	KAT BAHÇELİ DAİRE	381,00	51.200,00	21.672.000,00	23.405.760,00
439	40	KAT BAHÇELİ DAİRE	91,00	45.200,00	4.570.000,00	4.615.700,00
440	40	KAT BAHÇELİ DAİRE	99,00	70.000,00	7.699.000,00	7.775.990,00
442	41	KAT BAHÇELİ DAİRE	546,00	51.200,00	31.058.000,00	33.542.640,00
443	42	KAT BAHÇELİ DAİRE	546,00	51.400,00	31.180.000,00	33.674.400,00
445	43	KAT BAHÇELİ DAİRE	381,00	51.450,00	21.778.000,00	23.520.240,00
447	44	KAT BAHÇELİ DAİRE	543,00	51.400,00	31.008.000,00	33.488.640,00
448	44	KAT BAHÇELİ DAİRE	543,00	51.400,00	31.008.000,00	33.488.640,00
456	49	KAT BAHÇELİ DAİRE	163,00	61.250,00	11.092.000,00	11.979.360,00
		TOPLAM	**9.959,00**		**495.149.000,00**	**527.233.470,00**

Bu yöntem ile daireler için toplam 495.149.000.-TL takdir edilmiştir.
Pazar Yaklaşımına göre değerlemesi yapılan her bir bağımsız bölümün ayrı değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4 0 %6,17 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların nitelikleri karşılaştırılarak, bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %4,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 9	170	25.000	300.000	6.750.000	4,44%
Emsal 14	200	30.000	360.000	8.050.000	4,47%
Emsal 13	60	25.000	300.000	7.500.000	4,00%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerleme konusu 49 adet residance dairelere ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 1.263.400.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 15.160.800.-TL olarak hesaplanmaktadır.
AVM de yer alan dükkan için kira değerleri baz alınarak satış değerlerine ulaşılmış olup, dükkanlar için ortalama 80.-TL ile 245.-TL arasında olabileceği öngörülerek, bulunduğu kat, konum ve kullanım amacına göre değer takdirinde bulunulmuştur.
Seyir terası için ise emsal teşkil edecek taşınmazın olmadığı, gelir getiren mülk olması ve Turizm bakanlığından onaylı turistik gezi amaçlı yer alan olarak kullanılması nedeni ile dükkanlar baz alınarak gelirine göre kira değeri öngörülerek, avm de yer alan en değerli dükkandan yaklaşık olarak iki katı değerli olabileceği öngörülerek m²/490.-TL olarak öngörülmüştür.
147 adet dükkan ve seyir terasına ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 2.913.530,50.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 34.962.366,00.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Bu yöntem ile 49 adet residance daireler için toplam 379.020.000.-TL, 147 adet dükkan ve seyir terası için toplam 582.706.100.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4 ve EK-5' deki listede belirtilmiştir.

Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. Arasında 29 Ocak 2014 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO %70 ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. %30 olacak şekilde kabul edilmiştir. Bu protokola göre AVM de yer alan 245 numaralı bağımsız bölümün ve Seyir terasının gelirinin %70 oranı Kiler GYO'ya aittir. Buna göre dükkan ve seyir terası için Kiler GYO hissesine düşen 522.528.950.-TL takdir edilmiştir. Konutlar dahil Kiler GYO A.Ş.'ne düşen toplam değer 901.548.950.-TL dir.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Avm de yer alan bağımsız bölümler ve Seyir Terası ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,5 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkulün ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu ölçekte kullanımlı projeye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olması dikkate alınmıştır. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %2,00 olarak belirlenmiştir.

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

%16,5 Risksiz Oran
+ % 2,00 Risk Primi
= %18,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %18,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır. Ancak taşınmazın yıl içindeki kira gelirlerinin döviz bazlı olması hususu da dikkate alınmıştır.

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; *"Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;*
"MADDE 8 – (1) Türkiye'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."
(3) Türkiye'de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.
(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır."

Değerleme konusu 1947 ada 91 parsel üzerinde yer alan Sapphire AVM kapsamında yer alan bağımsız birimlerin kiralanabilir alan bilgileri Kağıthane Belediyesi, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ile Kiler GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen mimari projeden alınmıştır.
Kiler GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre, mimari projeye göre AVM'nin mağaza kiralanabilir alanı 22.727 m² ve seyir terası alanı 1464 m²'dir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Sapphire Alışveriş Merkezi ve Seyir terasına İlişkin Kabuller

Mağazalara İlişkin Öngörüler;
Değerlemeye konu Sapphire Alışveriş Merkezine ait Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde projesi incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları yapılmıştır. **Nakit akışları TL bazında yapılmıştır. Toplam kiralanabilir alan bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir.**

Bulunan kiralanabilir alan ve aylık kira getirileri dikkate alınarak taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri aşağıdaki şekilde alan ve nitelik skalası yapılarak öngörülmüştür. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak AVM ve Seyir Terası'nın değerine ulaşılmıştır.

. Genel olarak Avm içerisinde bulunan, Market, Sinema, Oyun-Eğlence alanlar gibi bölümlerden sabit kira dışında ciro dan pay alınarak sözleşmeler yapılmaktadır.

AVM de yer alan mağaza, depo, kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; ciro gelirleri, ATM ve kiosk, reklam, işletme ve diğer gelirler gibi belli bir kullanım alanına ihtiyaç duymayan kira gelirleri bulunmaktadır.

* AVM bloğunun mevcut yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı dikkate alınarak 2018 değerleme dönemi için %64 olarak öngörülmüştür. İlerleyen yıllarda doluluk oranın artacağı öngörülmüştür. 2028 yılında %95 olacağı varsayılmıştır.
*AVM'nin ortalama aylık kira birim m2 değeri 195 TL olarak öngörülmüştür.
* Genel olarak AVM yönetimleri ile yapılan görüşmeler sonucu aylık kira artış oranlarının döviz kuru bazında %2,9 ila %4,7 oranında artış gösterdiği, TL bazında ise % 10-20 aralığında artış gösterdiği görülmüştür. Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı güncel enflasyon oranı da dikkate alınarak TL bazında %18 olarak kabul edilmiştir.
* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap. Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Taşınmazın konumu, tercih edilirliği, emsallerde bahsedilen AVM'lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 10-18 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.
* AVM dahilinde mağazalar, yeme içme alanları ve eğlence alanlarından elde edilen kira gelirlerinin haricinde ATM kira gelirleri, pano ve stand, reklam ve sponsorluk vb. gelirlerinin olacağı öngörülmüştür. ATM gelirlerinin toplam gelirlerin % 3'ü, pano ve stand gelirlerinin toplam gelirlerin %2'si, diğer gelirlerin toplam gelirlerin % 8,5'u oranında olacağı öngörülmüştür.

Seyir Terası için günlük ziyaretçi sayısı ortalama 500 kişi olarak kabul edilmiş olpu, 2018 yılında 182.500 kişi ziyaret ettiği düşünülerek her yıl ziyaretçi sayısının %5 oranında artacağı varsayılmıştır. 2018 yılı için kişi başı giriş ücreti 30.-TL ve her yıl için de %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Genel giderlere ilişkin tespit edilen maddeler şu şekildedir:
* Emlak Vergisi ve Sabit Giderler %1
* Sigorta Giderleri %2
* Yenileme Fonu ve Enerji Giderleri %2
* AVM İşletim Yönetim Gideri ve Genel Giderler %5,5 olarak hesaplanmıştır.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

* İndirgeme oranı %18,5 olarak kabul edilmiştir.

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

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre AVM'ninToplam Değeri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.
AVM'de yer alan bağımsız bölümlerin toplam kiralanabilir alanı 22.757 m² olup, Nakit Akışı Yöntemi ile AVM ve Seyir Terası için öngörülmüştür.

Söz konusu AVM'de yer alan üniteler için ortalama birim kira değeri 195 TL olarak, seyir terası için ise kişi başı giriş ücreti 30.-TL olarak hesaplanmıştır.

Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri Kiler GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiş olup, ortalama kira birim m² değeri piyasa araştırmaları sonucunda öngörülen rakamdır.
Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. Arasında 29 Ocak 2014 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO %70 ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. %30 olacak şekilde kabul edilmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.
Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, AVM ve Seyir terasının nin toplam değerinin ~984.649.008.-TL olarak öngörülmüş olup, Kiler GYO A.Ş. hissesine düşen değeri 689.254.305.-TL dir.

SAPPHİRE NAKİT AKIŞLARI

AVM İÇİN ORTALAMA BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY)	195
İLK YIL İÇİN YILLIK POTANSİYEL KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/YIL)	2340
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI	18%
TOPLAM MAĞAZAALANI (m²)	22757
Kap. Oranı	7,00%

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ(AVM)													
MAGAZA GELİRLERİ													
Doluluk Oranı		64,00%	70,00%	73,00%	75,00%	80,00%	85,00%	85,00%	88,00%	90,00%	95,00%	95,00%	
Kiralanan Brüt Alan		14.564	15.930	16.613	17.068	18.206	19.343	19.343	20.026	20.481	21.619	21.619	204.813 TL
Yıllık Birim Kira Fiyatı (Ortalama)		2.340	2.761	3.258	3.845	4.537	5.353	6.317	7.454	8.796	10.379	12.247	
Kiralama Gelirleri		34.080.883 TL	43.985.640 TL	54.127.472 TL	65.620.291 TL	82.594.073 TL	103.552.319 TL	122.191.736 TL	149.275.175 TL	180.147.996 TL	224.384.337 TL	264.773.518 TL	1.324.733.440 TL
NAKİT GİRİŞLERİ(SEYİR TERASI)													
SEYİR TERASI													
Yıllık Ziyaretçi Sayısı (Ortalama)		182.500,00	191.625,00	201.206,25	211.266,56	221.829,89	232.921,39	244.567,45	256.795,83	269.635,62	283.117,40	297.273,27	
Ziyaretçi Ücreti (Kişi Başı TL)		30,00	33,00	36,30	39,93	43,92	48,32	53,15	58,46	64,31	70,74	77,81	556 TL
Ziyaretçi Geliri (Toplam TL)		5.475.000	6.323.625	7.303.787	8.435.874	9.743.434	11.253.667	12.997.985	15.012.673	17.339.637	20.027.281	23.131.509	
Seyir Terası Toplam Geliri (TL)		5.475.000 TL	6.323.625 TL	7.303.787 TL	8.435.874 TL	9.743.434 TL	11.253.667 TL	12.997.985 TL	15.012.673 TL	17.339.637 TL	20.027.281 TL	23.131.509 TL	137.044.471 TL
TOPLAM KİRALAMA GELİRLERİ		39.555.883 TL	50.309.265 TL	61.431.259 TL	74.056.165 TL	92.337.507 TL	114.805.986 TL	135.189.721 TL	164.287.848 TL	197.487.633 TL	244.411.618 TL	287.905.027 TL	1.461.777.911 TL
Diğer Gelirler													
ATM Gelirleri	3,00%	1.022.426	1.319.569	1.623.824	1.968.609	2.477.822	3.106.570	3.665.752	4.478.255	5.404.440	6.731.530	7.943.206	
Anten Gelirleri	2,00%	681.618	879.713	1.082.549	1.312.406	1.651.881	2.071.046	2.443.835	2.985.504	3.602.960	4.487.687	5.295.470	
Pano ve Stand Gelirleri	8,50%	2.896.875	3.738.779	4.600.835	5.577.725	7.020.496	8.801.947	10.386.298	12.688.390	15.312.580	19.072.669	22.505.749	
Diğer Gelirler Toplam	56.340.235 TL	4.600.919 TL	5.938.061 TL	7.307.209 TL	8.858.739 TL	11.150.200 TL	13.979.563 TL	16.495.884 TL	20.152.149 TL	24.319.979 TL	30.291.885 TL	35.744.425 TL	178.839.014 TL
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)												3.512.280.503	
GELİR TOPLAMI		44.156.802 TL	56.247.326 TL	68.738.467 TL	82.914.904 TL	103.487.707 TL	128.785.549 TL	151.685.606 TL	184.439.997 TL	221.807.612 TL	274.703.503 TL	323.649.452 TL	1.640.616.925 TL

NAKİT ÇIKIŞLARI													
Emlak Vergisi	1,00%	441.568	562.473	687.385	829.149	1.034.877	1.287.855	1.516.856	1.844.400	2.218.076	2.747.035	3.236.495	
Sigorta Giderleri	2,00%	883.136	1.124.947	1.374.769	1.658.298	2.069.754	2.575.711	3.033.712	3.688.800	4.436.152	5.494.070	6.472.989	
Yenileme Fonu-Enerji Giderleri	2,00%	883.136	1.124.947	1.374.769	1.658.298	2.069.754	2.575.711	3.033.712	3.688.800	4.436.152	5.494.070	6.472.989	
AVM İşletme Yönetim Gideri ve Genel Giderler	5,50%	2.428.624	3.093.603	3.780.616	4.560.320	5.691.824	7.083.205	8.342.708	10.144.200	12.199.419	15.108.693	17.800.720	
TOPLAM		4.636.464 TL	5.905.969 TL	7.217.539 TL	8.706.065 TL	10.866.209 TL	13.522.483 TL	15.926.989 TL	19.366.200 TL	23.289.799 TL	28.843.868 TL	33.983.192 TL	172.264.777 TL
Nakit Akım		39.520.338 TL	50.341.357 TL	61.520.928 TL	74.208.839 TL	92.621.498 TL	115.263.066 TL	135.758.617 TL	165.073.797 TL	198.517.813 TL	245.859.635 TL	3.801.946.762 TL	4.980.632.651 TL

Net Bugünkü Değer (NPV) (TL)	1.062.000.518 TL	984.649.008 TL	914.154.220 TL
İNDİRGEME ORANI	17,50%	18,50%	19,50%
İNDİRGEME ORANI HESABI			
Risksiz Getiri Oranı	16,50%	16,50%	16,50%
Risk Primi	1,00%	2,00%	3,00%
İndirgeme Oranı	17,50%	18,50%	19,50%

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Sapphire AVM ve Seyir Terasının'nın Net Bugünkü Değeri

Sapphire AVM ve Seyir Terası'nın Toplam Değeri (.-TL)	**984.649.007,67**
Sapphire AVM ve Seyir Terası'nın Yuvarlatılmış Toplam Değeri (.-TL)	**984.650.000,00**
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (%70) Hissesine Ait Toplam Değeri (.-TL)	**689.255.000,00**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 1947 ada 91 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan AVM ve konut olarak kullanımının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 49 Adet Konutun Değeri	**495.149.000 TL**
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vaadi Sözleşmesine İle Satışı Gerçekleşen Taşınmazların Toplam Değeri	**460.087.000 TL**

304, 310, 317 ve 456 numaralı bağımsız bölümler hariç, listede bulunan diğer bağımsız bölümlerin mülkiyeti Kiler GYO A.Ş.'de olup, satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiştir. Değerleme kapsamında Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetindeki tüm daireler dikkate alınmıştır.

- **Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre; 49 Adet Konutun, Sapphire AVM ve Seyir Terası Toplam Değer Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Değerleme Konusu 49 Adet Meskenin Toplam Değeri	**379.020.000 TL**

Değerleme Konusu 147 Adet Dükkan ve Seyir Terasının Toplam Değeri	**582.706.100 TL**
(*)Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne Ait 146 Adet Dükkan ve 245 numaralı Bağımsız Bölüm ile Seyir Terasındaki HakkınınToplam Değeri (.-TL)	**522.528.950 TL**

(*)146 adet dükkan Kiler GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, 245 numaralı bağımsız bölümde ~%70 hisse sahibidir. Ayrıca rapor içerisinde detayları anlatılan sözleşme kapsamında Seyir Terası üzerinde de %70 hak sahibidir. Kiler GYO A.Ş. İçin toplam değer takdir edilirken bu hisseler dikkate alınmıştır.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

AVM ve Seyir Terasını'nın Toplam Değeri (.-TL)	**984.650.000 TL**
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (%70) Hissesine Ait AVM ve Seyir Terasının'nın Toplam Değeri (.-TL)	**689.255.000 TL**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Konutlar için Pazar yaklaşımı yöntemi ve Doğrudan kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. AVM ve Seyir Terası için ise Doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve indirgenmiş nakit akışları yöntemi kullanılmıştır. Konutlar için iki yöntem arasında fark bulunmakta olup, kapitalizasyon yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise daha çok veriye ulaşılması ve daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile konutlar için Pazar yaklaşımı yöntemi baz alınmıştır.
AVM ve Seyir terası için ise Doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve indirgenmiş nakit akışları yöntemleri kullanılmış olup, iki yöntem arasındaki değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmüştür. Taşınmazların gelir ve giderlerine ilişkin verilerin ulaşılmış olması, gelir getiren mülkler olması sebebi ile gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile dükkanlar ve seyir terası için indirgenmiş nakit akışları yönteminin baz alınması daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı BakanlarKurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazın KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır. Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. Arasında 29 Ocak 2014 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO %70 ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. %30 olacak şekilde kabul edilmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi gelir yönteminde açıklanmış olup, münferit kira değerleri eklerde belirtilmiştir.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan ve ipotek lehtarı bankalardan alınan ve rapor ekinde sunulan yazılara göre taşınmazlar üzerindeki ipotekler Kiler GYO A.Ş. gayrimenkullerinin proje finansmanı için kullandığı ve kullanacağı kredilere teminat oluşturmak üzere tesis edilmiştir.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.
1947 Ada 91 Parsel üzerindeki değerlemesi yapılan 196 adet bağımsız bölümün yapılarıın ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 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." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde Kiler GYO A.Ş. lehine kat karşılığı sözleşmesi şerhi bulunmakta olup değerleme konusu taşınmazlar bu sözleşme kapsamında Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine geçşmişlerdir. İlgili şerhin taşınmazların portföye alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu Kiler GYO A.Ş ye ait gayrimenkullerin (147 ADET DÜKKAN 49 ADET DAİRE) ve seyir terası için %70 hissenin,

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

1.184.404.000 .-TL

(Bir Milyar Yüz Seksen Dört Milyon Dört Yüz Dört Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.271.628.870 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SAPPHİRE PROJESİNDE KİLER GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	
Kiler GYO A.Ş.'ne Ait 49 Adet Konut Değeri	495.149.000 TL
Kiler GYO A.Ş.'nin AVM ve Seyir Terasının Hisse Değeri	689.255.000 TL
KİLER GYO A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ	1.184.404.000 TL

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.184.404.000	224.727.535	196.132.344	1.271.628.870

1 USD = 5,2704 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0388 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur BÜYÜK	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 404674	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.